રજી.નંબર :-　　　　શ્રી ગણેશાય નમઃ　　　　તારીખ :-

-:: વેચાણ અંગેનો કરાર ::-

:: મીલકતની વિગત::

સુરત જિલ્લાનાં સુરત સીટી(કતારગામ)તાલુકાનાં **મોજે ગામઃ કતારગામ** નાં રે.સ.નં/બ્લોક નં.: ૧૨૬ પૈકી ૨, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૬-૫૪ ચો.મી. થાય છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ થતા, **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૬** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ફા.પ્લોટ નં.૧૧૬ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૮૪.૦૦ ચો.મી. વાળી ખુલ્લી જમીનમાં વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર **"મેસર્સ કેદાર કોર્પોરેશન"** દ્વારા આયોજીત **" કેદાર બિઝનેસ સેન્ટર"** ના નામની બિલ્ડીગના _____**માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન નં.** ______વાળી મિલકત.

આ વેચાણ કરારના પહેલાપક્ષના :-

" મેસર્સ કેદાર કોર્પોરેશન "

એક ભાગીદારી પેઢી, વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા

ભાગીદારઃ **શ્રી ભુપતભાઇ ઠાકરશીભાઇ માવાણી,**

આ વેચાણ કરારના બીજાપક્ષના :-

શ્રી...,

(ADVOCATE & TAX CONSULTANT)

SAMIR J.BOGHARA
(ADVOCATE & NOTARY)
(B.COM.LLB)

SANJAY K.BOGHARA
MO.9099522002

JAIMIN S. BOGHARA
MO.9998899802

305-306,RAJHANS SHOPPING CENTER OPP. GURUNAGAR,
NR.BARODA PRISTAGE,VARACHHA MAIN ROAD,SURAT

-:: વેચાણ અંગેનો કરાર ::-

આજ રોજ સંવત ૨૦૭૪ ના .... વદ ....ને, વારઃ ....વાર, તારીખઃ ......, માહેઃ ...., સને .... નાં અંગ્રેજી દિને...

<u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-</u>

" મેસર્સ કેદાર કોપોરેશન " એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN NO. AATFK 3431 A)

ઠેકાણું: બ્લોક નં.૧૨૬ પૈકી ૨, કેદાર બિઝનેસ સેન્ટર,કતારગામ,સુરતના.

વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકેઃ

શ્રી ભુપતભાઇ ઠાકરશીભાઇ માવાણી, (PAN NO. AAVPP 7488 C)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વઃ ૪૫, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :- ડી/૨,બીજો માળ,વોટરલુક એપાર્ટમેન્ટ,કમિશ્નર બંગ્લોઝ સામે,અઠવાલાઇન્સ,સુરત..

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલાપક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

<u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષનાઃ-</u>

શ્રી ...., (PAN NO: ....)

ઉ.આ.વ. : ......, જાતનાઃ હિન્દુ, ધંધો : ....,

રહેવાસી : ....સુરતના...

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજાપક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

સુરત જિલ્લાનાં સુરત સીટી(કતારગામ)તાલુકાનાં **મોજે ગામઃ કતારગામ** નાં રે.સ.નં/બ્લોક નં.: ૧૨૬ પૈકી ૨, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૬-૫૪ ચો.મી. થાય છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ થતા, **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૬** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ફા.પ્લોટ નં.૧૧૬ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૮૪.૦૦ ચો.મી. વાળી વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછીના કરારમાં સદરહું જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરતા કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.(જે)બખ/તપસ/ક-૬૭/રજી નં.૮૫/૨૦૧૭-૧૮ તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૨૦૦ થી તા.૨૩/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલીકા સમક્ષ બાંધકામ અંગેના પ્લાન રજુ કરતા, સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા રજાચીઠ્ઠી નં. ટીડીઓ/ડીપી/નં.૬૦૩ થી તા. ૨૩/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પહેલાપક્ષના દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલાપક્ષના દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે વખતો-વખત GDCR ના ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઇઝ કરાવશે. હાલ

જોગવાઈઓને આધિન મળવાપાત્ર F.S.I મુજબ બેઝમેન્ટ વત્તા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર વત્તા (૪) માળનાં કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગોનું આયોજન કરેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **" કેદાર બિઝનેસ સેન્ટર"** નામની ઇમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલીકાના મંજુર પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ પહેલા પક્ષના હક્ક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર બેઝમેન્ટ વત્તા ગ્રાઉન્ડ વત્તા (૪) માળનાં કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **"કેદાર બિઝનેસ સેન્ટર"** નામની ઇમારતમાં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ **"ઇમારત"** અથવા **"પ્રોજેક્ટ"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મીલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ **"દુકાન"** અથવા **"મિલકત"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) માટે ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી.નં. .... થી નોધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણીપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક,કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ઇમારતનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે ઇમારતમાં આવેલ દુકાનો નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજાપક્ષનાની માંગણીથી પહેલાપક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો જે પહેલાપક્ષના ના **આર્કીટેકટ શ્રી લાભુ વઘાસીયા**, તથા **સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ધરમભાઇ ભગત** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત,વર્ણનો તેમજ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજાપક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને તે તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

પહેલાપક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકુત નકલો, ઇમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજાપક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર ઈમારતનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજાપક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે ઈમારતના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલીકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પડેલ છે. તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત ઈમારતનુ બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને એ શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળ દ્વારા ઉક્ત ઈમારત અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મીલકત ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે. અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મીલકત નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉક્ત દુકાનનો કાર્પેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે ઈમારતની બહારની દિવાલો,સર્વિસ શાફટસ,એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ,પ્લાસ્ટર કામ,સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારની ફીનીશીગ કામો નો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતી પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને બીજાપક્ષનાને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલાપક્ષનાએ ઉક્ત ઈમારતના વેચાણ માટે બીજાપક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમા જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષના ઈમારતમાં આવેલ પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મીલકત બીજાપક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજાપક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

-: શરતો :-

(1) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળ તથા સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા મજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ(ભોયરા),ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૪ માળ ધરાવતા કોમર્શીયલ ઈમારતનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલાપક્ષનાએ કોઇ સરકારી સતામંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફાર ને કારણે જરૂરી હોય,તેવા સુધારા વધારા સિવાય, બીજાપક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાન વિપરીત

અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજાપક્ષનાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે નહી સહી.

(1) (a) પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મીલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ છે. તે દુકાનની **ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** છે. અને તે બીજાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને પહેલાપક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત્ત કિંમત માં દુકાન ની કોમન એમીનીટીઝ અને કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગની ફેસીલીટીની કિંમત નો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર એન્જલ બિઝનેસ સેન્ટર-૧ ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલોક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. તે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપુર્ણ વિગત આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડવામાં આવેલ છે. તદ્ઉપરાંત ઈમારતના સંલગ્ન અન્ય એરીયાની વિગત નીચે મુજબ છે. કે જેની કિંમત દુકાનની ઉચ્ચક કિંમત માં સમાવેશ થયેલ છે.

1(b) પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મીલકત ની **કુલ કિંમત રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** છે.

1(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બાનાપેટેની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>બાનાપેટે નાણા મળ્યાની વિગત</u>

તારીખ	રકમ	ચેક નંબર	વિગત

અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી ૬૦ દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

1(d) ઉપરોકત્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, ઈમારતનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, આઇ.સી.ના નાણા. બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ,પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય કોઇપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(e) ઉપરોકત્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સુરત મહાનગર પાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ઇમારતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગામાં પહેલા

પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સુરત મહાનગર પાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f) જો બીજાપક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજાપક્ષનાની વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, સંબધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચુકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષીક ૬ ટકાના દરે રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

1(g) ઇમારતનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સમક્ષ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપ્યા બાદ પ્રમોટર કારપેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કારપેટ એરીયામાં થયેલ ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇએ નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદરના હોય તો પ્રમોટર, એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં,એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૧૨ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કારપેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ(માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકિય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h) પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયાં હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામા આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો,તકરાર લેવાનો નથી.

(2.1) પ્રમોટરે આથી ઉપરોકત પ્લાનો/નકશાઓ મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષના એલોટીએ ઇમારતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(2.2) પ્રમોટર અને એલોટી બંન્ને માટે સમય મર્યાદા ખુબ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ રહેશે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજાપક્ષનાના એસોશિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

(3.1) **મોજે ગામઃ કતારગામ** નાં રે.સ.નં/બ્લોક નં.: ૧૨૬ પૈકી ૨, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૬-૫૪ ચો.મી. થાય છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ થતા, **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૬** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ફા.પ્લોટ નં.૧૧૬ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૮૪.૦૦ ચો.મી. જગ્યામાં સુરત મહાનગરપાલીકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમ માં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક પહેલાપક્ષનાનો છે. સહી.

(3.2) મજકુર **કેદાર બીઝનેસ સેન્ટર** નામની ઇમારતનું ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ) પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે અને સદરહુ આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનાર યાને કે પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી.આર દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ(ફ્લોર) તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઇ. પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટના કોઇપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની **કેદાર બીઝનેસ સેન્ટર** નામના ઇમારતની પુરેપુરી એફ.એસ.આઇ.ની સંપુર્ણ માલીકી પહેલા પક્ષનાની સંપુર્ણ રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને આવી વધારાની એફ.એસ.આઇનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનુ છે અને તેની સંપુર્ણ માલીકી પ્રમોટરની રહેશે તે સાથે સંમત થઇને કબુલ, મંજુર રાખીને બીજા પક્ષનાએ દુકાનની ખરીદી કરેલ છે અને આ અંગે બીજા પક્ષનાએ કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી.

(4.1) પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ઉક્ત્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષના એલોટીને દુકાનનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખરીદવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજાપક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે, દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજાપક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ ૬ ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોક્ત્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(4.2) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઇપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજાપક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે.(બીજાપક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજાપક્ષના એલોટીના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ કારણોસર શરત ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન ૧૫ માં

પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજાપક્ષના દ્વારા પહેલાપક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખની ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે. અથવા સદરહું મિલકત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજાપક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજાપક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સંધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પ માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

(5) સદરહું ઇમારતમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહિતની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર સી** થી જોડેલ છે.

(6) પહેલા પક્ષનાએ ઇમારતનો કબજો તારીખઃ ૩૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા, બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર, 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 દુકાન જે ઇમારતમાં આવેલ હોય તે ઇમારતનું પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(i) માનવસર્જીત આફતો, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા કુદરતી આફતો, દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે..

(ii) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

(iii) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

(iv) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડિસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

(v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

(vi) બીજાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(7.1) <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.</u>

પહેલા પક્ષના સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ તથા સુરત મહાનગર પાલિકા પાસેથી મજકુર દુકાનનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ઈમારતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજાપક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજાપક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ/આધારકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગાવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

(7.2) BUC આવી ગયેલ છે. તથા ઇમારત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલાપક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમર્યમયાદામાં બીજાપક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી ઇમારતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

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

(7.3) <u>બીજા પક્ષના દુકાનનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો :-</u>

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તરફથી ખંડ- ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી- બીજા પક્ષનાએ, ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે, કોઈ કારણસર બીજાપક્ષના-એલોટી, ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને દુકાનનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ દુકાનના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના

નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર દુકાન અન્ય કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

(7.4) બીજાપક્ષના એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન દુકાનમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગાવઇ અંગેની કોઈ ખામી બીજાપક્ષના એલોટી, પહેલાપક્ષના પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચ દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરતું આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગાવાઇ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમો દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વત્રંત રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા,એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ ની જાળવણી બીજાપક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટનસ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(7.5) <u>બિલ્ડીંગને નુકશાનઃ-</u>

(i) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, ઘીસી કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષના કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે માનવસર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાંદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજાપક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય તો કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષનાના દુકાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(7.6) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમઃ-

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

(ii) કબજો લેતા પહેલા બીજાપક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ દુકાનનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈસ્ટોલેશન કે તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને લેખીતમાં કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(iii) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમય સર મેન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન. ઓ. સી રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(7.7) લીફટઃ-

(i) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઇસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી ,વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(ii) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહુ લીફટનો માત્ર પેસેન્જર લીફટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તે સિવાય માલ-સામાન લાવવા લઇ જવા માટે લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલા

પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(8) બીજા પક્ષના-એલોટીએ વેચાણ રાખેલ દુકાનનો ઉપયોગ વાણિજયના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા **કેદાર બીઝનેસ સેન્ટર** પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનીક સતાઓની જોગવાઇઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિગનું આયોજન કરેલ છે. જે ઇમારતમાં આવેલા પાર્કિગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજાપક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિગ અંગેના બીજાપક્ષના પાસેથી તમો પહેલાપક્ષનાએ કોઇપણ પ્રજારના નાણા લેવાના નથી. પહેલાપક્ષના દ્વારા સોસાયટીની રચના થઇ ગયા બાદ બીજાપક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવીધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો દ્વારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિગની ફાળવણી કરવાની રહેશ.યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યે થી યાને પ્રથમ કબજો મેળવેથી તેઓને પાર્કિગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહિ. પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નકકી કરે તે મુજબ પાર્કિગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. ઇમારતમાં આવેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવા બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ,મંજુર રાખેલ છે.

(9) બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટી (સર્વિસ સોસાયટી) ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશ (અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગરેમાં સહી-સિક્કા કરીને ૭ દિવસની ઓફર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યયાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગ બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(9.1) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને ઇમારતના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફિસ કર્લાકનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી બીજા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા સુધી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ

ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યા સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(10) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત દુકાન હદ વિસ્તાનો કબજો સોંપયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(11) ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબધે, તેમજ તેના નિયમો વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

(13) <u>**પ્રમોટ/પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરીઃ-**</u>

(i) પ્રયોજક, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ “ટાઇટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્ક ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર,પત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(ii) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવવા કાયદેસર હક્કો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(iii) “ટાઇટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

(iv) “ટાઇટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન પર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ/પડતર નથી.

(v) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત ઇમારત તથા તેની વિંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં

આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, ઈમારત અને કોમન એરીયા સંબધે લાગુ પડતા તમા કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(vi) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

(vii) પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર અને /અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઇ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકો કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(viii) પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત દુકાન વેચાવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયત્રણ નથી.

(ix) પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(x) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(xi) ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને કોઇ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(14) <u>એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :-</u>

(i) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને દુકાન જે ઇમારતમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ ઇમારતના નિયમો વિનિમયો અથવા પેટા નિયમની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને સ્થાનિક સત્તામંડળોની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી.

(ii) બીજા પક્ષના ઇમારતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી જવંલનશીલ અથવા ભયજનક/ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન જેમાં આવેલ છે તે ઇમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ઇમારત જેમાં આવેલુ છે, તેના માળખાં અને

દુકાન/ઓફીસના દરવાજા/સટર સીહતના સ્ટ્રકચરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ઇમારતને નુકસાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષનાતેવા નુકસાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ ઇમારતમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(iii) બીજા પક્ષના ઉકત ઇમારતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને ઇમારતને પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તથા સુરત મહાનગર પાલિકા અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ઇમારતમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનમાં કરવા-કરાવવાનું નથી, બીજાપક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇઓનો ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજાપક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગામાં પહેલાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

(iv). બીજા પક્ષના દ્વારા ઇમારતમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે ઇમારત અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ ઇમારતના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર દુકાનની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ "દુકાન" માં તેના બિલ્ડીગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ, કોરકટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ફલેટ તથા એપાર્ટમેન્ટને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમ છતા પણ સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તો શરત નં.(૭.૪) અનુસાર પ્રથમ પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી સહી.

(v) બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઇપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ દુકાનના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ્ અથવા રદ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ બીજ પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિતન બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(vi) બીજા પક્ષનાએ ઇમારતમાં કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને ઇમારતમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને ઇમારતના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય, તેમજ પેસેજમાં કે

પાર્કીંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી, આખું ઇમારત તથા પાર્કીંગ સ્વચ્છ રાખવાનુ રહેશે.

(vii) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા વિજળી, ગેસ, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(viii) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(ix). આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વરા એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા-ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

(x) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે, ઉકત ઇમારત અને તેમાં આવેલા દુકાનોની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો (બિલ્ડીગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો,નિયમો,કાયદાઓ લાગુ પડાવવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે અને જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(xi) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે, ઉકત ઇમારતના કોઇપણ ભાગમાં, બીજા પક્ષનાએ દુકાનો/ઓફિસ ની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(xii) પહેલા પક્ષના અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે, પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં, બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીગમાં તથા દુકાન/ઓફિસ ની સ્થિતી જોવા તપાસ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

(16). આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત ઇમારત અથવા ઉકત દુકાન અથવા તેના કોઇપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો

ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. બીજા પક્ષના સાથે દુકાન/ઓફિસ નો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઇ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઇ બોજો-ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(17). <u>પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી.</u>

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મીલકત ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતા, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, દુકાન/ઓફિસ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(18) <u>બંધનકર્તા અસર.:-</u>

પહેલા પક્ષના, આ કરાર બીજાપક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યા સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબધિત સબ- રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી, પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદરએ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની દુકાન ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબધમાં જમા કરાવેલી બુકીગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજોઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(19). **<u>સમગ્ર કરાર :-</u>**

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત દુકાન અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

(20). **<u>સુધારો કરવાનો અધિકારઃ-</u>** આ કરારમાં,તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

(21). આ કરાર જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભા થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઇન્ટ્રેસ્ટ ઇમારતના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ઇમારત સાથે જોડાયેલી છે.

(22). **<u>કરાર રદ કરવા બાબતઃ-</u>**

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો, એવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(23). **<u>કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ત્યાં પ્રમાણસર(ભાગે પડતો) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :-</u>**

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષના એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં સંબંધિત ઇમારતના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(24). **<u>વધુ બાંહેધરીઓ/ખાતરીઓ :-</u>**

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા

તબદીલી કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવામાં માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(25). <u>અમલનું સ્થળ(કરાર કરવાનુ સ્થળ) :-</u>

આ કરાર, પહેલાપક્ષના પ્રમોટરના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

(26). બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(27). કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./ઇ.મેલ/મોબાઇલથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.,ઇ-મેલ,મોબાઇલથી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની અરસપરસ રહેશે. અને જો તેમ નહી કરે તો, ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગ એલોટી અને પ્રમોટરને મળ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(28). <u>**સંયુકત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા):-**</u>

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકપાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના તમામ ને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(29). <u>**સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનઃ-**</u>

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી બીજા પક્ષના એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦). <u>વિવાદનું નિરાકરણઃ-</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગામાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન

અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો જોગવાઇઓ હેઠળ તાલુકા વિકાસ અધિકારી સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧). <u>લાગુ પડતો કાયદોઃ-</u>

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

-: <u>પરિશિષ્ટ-૧</u> :-

સુરત જિલ્લાનાં સુરત સીટી(કતારગામ) તાલુકાનાં **મોજે ગામઃ કતારગામ** નાં રે.સ.નં/બ્લોક નં.: ૧૨૬ પૈકી ૨, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૬-૫૪ ચો.મી. થાય છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ થતા, **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૬** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ફા.પ્લોટ નં.૧૧૬ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૮૪.૦૦ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન.

-: <u>પરિશિષ્ટ-૨</u> :-

સુરત જિલ્લાનાં સુરત સીટી(કતારગામ)તાલુકાનાં **મોજે ગામઃ કતારગામ** નાં રે.સ.નં/બ્લોક નં.: ૧૨૬ પૈકી ૨, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૬-૫૪ ચો.મી. થાય છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ થતા, **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૬** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ફા.પ્લોટ નં.૧૧૬ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૮૪.૦૦ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર **"મેસર્સ કેદાર કોર્પોરેશન"** દ્વારા આયોજીત **"કેદાર બિઝનેસ સેન્ટર"** ના નામની બિલ્ડીંગના ....**માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન નં. ....** વાળી મીલકત, જેનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા સુમારે : .... સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** થાય છે. કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારેઃ .... સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** થાય છે. જેમાં જે તે માળ નો તથા તે ઇમારત તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહિતની મીલકત તથા તેને લાગુ અંદરનાં તથા બહારનાં તમામ હકકો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

એણી વિગતનો આ વેચાણ અંગેના કરાર અમો પહેલા પક્ષનાઓએ તન-મન અને મગજની સંપુર્ણ સાવધ, તદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઇના કોઇપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકી

અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અકકલ, હોશિયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સાભળી-સમજીને, વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે. જે અમો પહેલા પક્ષનાને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો,એસાઇનીઓ, એટોર્નિઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ ઇત્યાદી ને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..મતુ તત્રે..શાખ

'' મેસર્સ કેદાર કોર્પોરેશન '' ભાગીદારી પેઢી તરફે
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર....

------------------------------------ -----------------------------------

(શ્રી ભુપતભાઇ ઠાકરશીભાઇ માવાણી) **(સાક્ષીઓ)**

<u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-</u>

<u>‘‘મેસર્સ કેદાર કોર્પોરેશન’’ ભાગીદારી પેઢી તરફે</u>
<u>તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર....</u>
શ્રી ભુપતભાઇ ઠાકરશીભાઇ માવાણી,

<u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના:-</u>

શ્રી ....,