<u>વેચાણ કરાર</u>

સંવત ૨૦૭૬ ના - .... ને વાર ....વાર ને તા. .... માહે ...., સને ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને ....

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના:-

મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: ABFFA 9416 N)

ઠેકાણું: ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ), એફ.પી.નં. ૩૭, બ્લોક નં. ૪૯૪, રે.સ.નં. ૪૮૬, વેસ્ટર્ન લેગસી, ગેલેક્ષી સર્કલ, ગ્રીન સીટી રોડ, પાલ, સુરત.

તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન,

ઉ.આ.વ.: ૬૦, ધંધો : વેપાર, જાતના: હિન્દુ,

રહે.: એ/૯૦૧, ક્રિશ એન્કલેવ, તેરાપંથ ભવન પાસે, સીટીલાઈટ રોડ, સુરત.

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના:-

...............................,

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

રહેવાસી:

(PAN:

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા તમો અથવા એલોટી તરીકે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આ વેચાણ કરારથી અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું

ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ કરારમાં **સદરહુ જમીન** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા-ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગે રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં. ૪/ડી.પી./એન.એ./રજી.નં.૨૯૨/૨૦૦૫, તા. ૦૪-૦૬-૨૦૦૫ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૨૪૩ થી તા. ૨૬-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીના તા. ૦૪-૦૬-૨૦૦૫ ના રોજના હુકમના તમામ કાગળો પ્રમાણીત ન હોવાથી, હુકમના ક્ષેત્રફળ અને ૭/૧૨ નું ક્ષેત્રફળ મળતું ન હોવાથી તેમજ વહેંચણની નોંધ નં. ૬૦૧૩ મુજબના વહેંચણી મુજબનું ક્ષેત્રફળ માટેના પુરાવા રજુ થયેલ ન હોવાથી નામંજુર કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે મે. નાયબ કલેકટર સાહેબ સીટી પ્રાંતએ આરટીએસ અપીલ નં. ૧૮૪/૨૦૧૭ ના રોજના હુકમથી સદર જમીનના ગામ દફતરે પડેલ ફેરફાર નોંધ નં. ૮૨૪૩, તા. ૨૬-૦૮-૨૦૧૬ જે સર્કલ ઓફિસર અડાજણ દ્વારા તા. ૨૪-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ નામંજુર કરવાનો હુકમ ક્ષતિગ્રસ્ત જણાતા રદ કરી નોંધ નં. ૮૨૪૩, તા. ૨૬-૦૮-૨૦૧૬ પ્રમાણીત કરવા આથી હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૪૧૯ થી તા. ૧૧-૧૦-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૨૨-૧૨-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન અંગે બાંધકામ અંગેના પ્લાન સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠી પત્ર નં. ટી.ડી.ઓ/ડી.પી./નં. ૧૬૮ થી તા. ૦૭-૦૭-૨૦૧૭ નાં રોજ મંજુર કરાવેલ. ત્યારબાદ, સદરહુ રો-હાઉસ નં. એ/૧ વાળી જમીન અંગે બાંધકામ અંગેના પ્લાન સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠી પત્ર નં. એસએમસી/૨૨-૧૧-૨૦૧૯/૧૩૩૦૪૭૭/૦૧/૦૧૦૬૦૮ થી તા. ૩૦-૧૧-૨૦૧૯ નાં રોજ મંજુર કરાવેલ.

પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ જમીનમાં હાલ સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતોવખત GDCR ના ફેરફારોને આધીન પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવશે. હાલ,

જોગવાઈઓને આધીન મળવાપાત્ર F.S.I મંજુર થવાની ગણતરીથી ત્રણ(૩) માળની બિલ્ડીંગ મુજબ સ્ટ્રકચર સાથે બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ/રો-હાઉસ કોઈપણ રીતે ઈફેકટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજા પક્ષના આવા રીવાઈઝડ પ્લાનની માહીતી સાથે સુધારા-વધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે એપાર્ટમેન્ટને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની પુર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **‘‘વેસ્ટર્ન લેગસી’’** નામના રો-હાઉસીસનું આયોજન કરેલ. સદરહુ જમીન ઉપર મહે. સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનીટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા પહેલા પક્ષનાના હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરીયોજનાની જમીન પર ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૩ માળના બાંધકામ વાળા રો-હાઉસીસનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરીયોજનામાં યાને કે **‘‘વેસ્ટર્ન લેગસી’’** નામના રો-હાઉસીસમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **મકાન** અથવા **પ્રોજેકટ** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** આપવામાં આવેલ છે તે રો-હાઉસ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ **રો-હાઉસ** અથવા **સદરહુ મિલકત** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરીયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/RAA02803/020618 નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કજબેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ રો-હાઉસ/યુનીટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર

કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ્સ સંબંધીત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેકટશ્રી શેઠ ડિઝાઈન કન્સલટન્ટસ એલએલપી તથા જલીલ એ. શેખ ડિઝાઈન દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પત્રક(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટોસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને સદરહુ રો-હાઉસ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર પ્રોજેકટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ બાંધકામ તેમજ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

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

પહેલા પક્ષના ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીઓ દ્વારા જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણાનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરીયાોજનામાં બંધાય રહેલા પ્રોજેકટ માં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત રો-હાઉસનો કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે રો-હાઉસની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો રો-હાઉસનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં રો-હાઉસની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કમાનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ-મંજુર રાખીને સદરહુ રો-હાઉસ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા 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 વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાહેંધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતાં પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે રો-હાઉસ **રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા** ના કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. **..................... અંકે રૂપિયા .... પુરા** બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે.

<u>નાણાં મળ્યાની વિગત</u>

અનું.નં.	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				
૨.				

તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત રો-હાઉસના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** માં આવેલ આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** વાળી મિલકત બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

<u>શરતો</u>

૧. પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૩ માળ ધરાવતા પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ, પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ રો-હાઉસને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

૧(a)(I) પ્રોજેકટમાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** કે જેનો કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. તે રો-હાઉસની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયા છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. જેમાં રો-હાઉસ/યુનીટનો કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્ષર-સી જોડવામાં આવેલ છે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બીજા માળની બાલ્કની, વરંડા(૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે.

(III) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ત્રીજા માળની બાલ્કની, વરંડા(૨) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે.

(IV) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર .... ચો.મી. છે.

(V) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ઉપરની ખુલ્લી ટેરેસનો કાર્પેટ વિસ્તાર ૧૯.૩૬ ચો.મી. છે.

૧(b) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે પ્રોજેકટમાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** ની કુલ કિંમત **રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા** છે.

૧(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. **................. અંકે રૂપિયા .... પુરા** (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોકત અનું.નં. (ii) નું પેમેન્ટ પુરં થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨(બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે.(કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટ માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટ માં ફલોરીંગ કામ તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનં કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટ ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/રો-હાઉસનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧(d) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં રો-હાઉસનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.અસ.ટી, સેસ, આઈસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટાંપ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનન તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જી તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(e) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકાશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(f) જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧(g) પ્રોજેકટમાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** કે જેનો કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તે બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

૨.૧ પ્રોજેકટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને રો-હાઉસનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન/સોસાયટીને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

૩.૧ સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી જમીનમાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી, ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

૩.૨ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ૭૭૭૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયત્રંણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેટીવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૭૭૭૬ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૪૫૭.૧૦ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટનાં સુચીત બાંધકામઅને વેચાણના આધારે કરેલો સુચીત એફએસઆઇને લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીનાં આધારે સદરહુ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને રો-હાઉસનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમર્યાદાથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં

સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો નિયત સમયમર્યાદાથી વધારાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકણવી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે.(બીજા પક્ષનાએ નિયમ સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આપવા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિને-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી. એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની 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 પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની

રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહુ પ્રોજેકટમાં અને રો-હાઉસમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના સુવિધાઓ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

૬. પહેલા પક્ષનાએ રો-હાઉસનો કબજો તા. ૦૧-૦૪-૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલા વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર રો-હાઉસનો 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 જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં અવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, રો-હાઉસ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના રો-હાઉસની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

i. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિઓ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અનિવૃષ્ટિ વિગેરે.

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

iii. પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે

iv. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવાં છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેવના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે

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

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

૭.૧ **<u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી</u>**<u>(Procedure for taking Possession):-</u>

પહેલા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી **પ્રોજેકટનું** વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી રો-હાઉસનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા રો-હાઉસ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી રો-હાઉસનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ 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 લોના મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન

મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ **<u>બીજા પક્ષના રો-હાઉસનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો:-</u>** (Failure of Allottee to take Possession of Unit/Raw House:-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ રો-હાઉસનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને રો-હાઉસનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ રો-હાઉસના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકરુ રો-હાઉસ/યુનીટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

૭.૪ બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન રો-હાઉસમાં અથવા **પ્રોજેકટ** માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા 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 જોગવાળ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા

બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને 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 સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ <u>રો-હાઉસને નુકશાનઃ-</u>

i જો બીજા પક્ષના દ્વારા રો-હાઉસના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે રો-હાઉસના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ રો-હાઉસનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું કામ તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી અવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

iii ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ સોસાયટીમાં ન હોવાથી સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેતી નથી.

૭.૬ **આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ:-**

i જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે 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 બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ રો-હાઉસનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું કામ તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી અવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

iii ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ સોસાયટીમાં ન હોવાથી સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેતી નથી.

૭.૭ **લીફટ:-**

i બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ, લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કંડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. જો બીજા પક્ષના લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામા અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં 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.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષના અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ રો-હાઉસ/યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકશે. **પ્રોજેકટ** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯. બીજા પક્ષનાએ **પ્રોજેકટ** ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીના સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી-સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ રો-હાઉસ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને પ્રોજેકટ ના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવાં કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ 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 ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ૩,૦૦૦/- પુરાનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં અવોલી બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત પ્રોજેકટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તો પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતા હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૨. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે પ્રોજેકટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટાંપ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે

કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. **<u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી:-</u>(Representations and Warranties of the Promoter)**

i આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

ii પહેલા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

iii ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

iv ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

v પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉકત પ્રોજેકટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન

એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

vii પહેલા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉકત રો-હાઉસ/યુનીટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથાવ વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

ix પહેલા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત રો-હાઉસનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

x પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરીયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

xi ટાઈટલ રીર્પોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. **<u>એલોટી આથી પ્રયોજક(Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે</u>**

i બીજા પક્ષનાને રો-હાઉસનો કબજો જયારથી આપવામાં અવો તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે રો-હાઉસની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને રો-હાઉસ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટ 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 શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાનો બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

ii બીજા પક્ષના રો-હાઉસમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી રો-હાઉસ જેમાં આવેલ છે પ્રોજેકટ ના બાંધકામ અથવા માળખાતે કોઈ નુકશાન પહોંચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા રો-હાઉસ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને પ્રોજેકટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમછતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજેકટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશો તેમજ પ્રોજેકટ માં આવેલ તમામ કોમન રોડમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ રોડ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

ii બીજા પક્ષનાએ ઉકત રો-હાઉસની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને રો-હાઉસને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **પ્રોજેકટ** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ રો-હાઉસમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડિફેકટ

લાયબીલીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

iii બીજા પક્ષના દ્વારા રો-હાઉસમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે રો-હાઉસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ **પ્રોજેકટ** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ **પ્રોજેકટ** ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના રો-હાઉસની સાજો જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર **પ્રોજેકટ** ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ **પ્રોજેકટ** માં કે રો-હાઉસમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેકટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

v બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેમા આવેલ રો-હાઉસના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

vi બીજા પક્ષનાએ રો-હાઉસમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે

જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ રોડ કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

vii પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ માં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii બીજા પક્ષનાએ રો-હાઉસ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

ix આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા રો-હાઉસના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

x મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલા રો-હાઉસની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પ્રોજેકટ અથવા રો-હાઉસના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે પ્રોજેકટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા રો-હાઉસમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની 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.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત રો-હાઉસ અથવા પ્રોજેકટ ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે રો-હાઉસને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. **<u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promoter shall not mortgage or create charge)</u>**

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

૧૮. **<u>બંધનકર્તા અસર:- (Binding Effect)</u>**

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન 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 કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં 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 બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની રો-હાઉસ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ તે સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ

કાર્યવાહી, બોજાઓ, 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 રહેશે.

૧૯. **સમગ્ર કરાર:- (Entire Agreement)**

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 પ્રોજેકટ ની રો-હાઉસ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહાો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. **સુધારો કરવાનો અધિકાર:- (Right to Amend)**

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ રો-હાઉસના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા(એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરાની તમામ જોગગાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે રો-હાઉસ/યુનીટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. **કરાર રદ કરવા બાબત:- (Severability)**

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 હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી

અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. **આ કરાર જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ:- (Method of Calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)**

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભયોની સાથે સયુંકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ રો-હાઉસના/પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત રો-હાઉસના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. **વધુ બાહેંધરી:- (Further assurances)**

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા(ઈન્સ્ટ્રેમન્ટ) 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 અવોલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. **અમલનું સ્થળ:-(Place of execution)**

આ કરાર પહેલા પક્ષનાનો કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધારા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને માટે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. બીજા પક્ષનાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

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

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:-</u>

મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: ABFFA 9416 N)

ઠેકાણું: ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ), એફ.પી.નં. ૩૭, બ્લોક નં. ૪૯૪, રે.સ.નં. ૪૮૬, વેસ્ટર્ન લેગસી, ગેલેક્ષી સર્કલ, ગ્રીન સીટી રોડ, પાલ, સુરત.

તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન,

ઉ.આ.વ.: ૬૦, ધંધો : વેપાર, જાતના: હિન્દુ,

રહે.: એ/૯૦૧, ક્રિશ એન્કલેવ, તેરાપંથ ભવન પાસે, સીટીલાઈટ રોડ, સુરત.

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

૧.

ઉ.આ.વ.: , ધંધો : , જાતના: હિન્દુ,

રહેવાસી: .

(PAN:

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાઓ 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.

૨૮. **<u>સંયુકત એલોટીઓ:- (Joint Allottee)</u>**

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

૨૯. **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:- (Stamp Duty and Registration)</u>**

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

૩૦. **<u>વિવાદનું કારણ:- (Dispute Resolution)</u>**

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. **<u>લાગુ પડતો કાયદો:- (Governing Law)</u>**

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

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

પરિશિષ્ટ-૧

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીન.

પરિશિષ્ટ-૨

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **વેસ્ટર્ન લેગસી** નામની પ્રયોજનામાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** આપવામાં આવેલ છે. તે વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૮.૬૪ સ.ચો.મી.** છે. તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર**નું બાંધકામ જેનું **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** સુમારે ૨૩૭.૫૮ સ.ચો.ફુટ યાને **૨૨.૦૮ સ.ચો.મી.** છે તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પરનું પાર્કિંગ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. તથા ખુલ્લી ટેરેસ કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. તે રો-હાઉસવાળી મિલકત તથા આંતરિક રોડ-રસ્તાની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૪૯.૦૪ સ.ચો.મી.** જમીન તેમજ સી.ઓ.પી.માં સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૨૧.૯૭ સ.ચો.મી.** જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ કોમન વપરાશના હકક-હિત-હિસ્સા સહિતની મિલકત જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

અત્રે .... મતુ   તત્રે ....શાખ

પહેલા પક્ષના યાને વેચનારની સહી:

મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી ....

<u>તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:</u>

....	....

મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન

<u>પરિશિષ્ટ-એ</u>

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **વેસ્ટર્ન લેગસી** નામની પ્રયોજનામાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** આપવામાં આવેલ છે. તે વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૮.૬૪ સ.ચો.મી.** છે. તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર**નું બાંધકામ જેનું **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** સુમારે ૨૩૭.૫૮ સ.ચો.ફુટ યાને **૨૨.૦૮ સ.ચો.મી.** છે તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પરનું પાર્કીંગ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. તથા ખુલ્લી ટેરેસ કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. તે રો-હાઉસવાળી મિલકત તથા આંતરિક રોડ-રસ્તાની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૪૯.૦૪ સ.ચો.મી.** જમીન તેમજ સી.ઓ.પી.માં સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૨૧.૯૭ સ.ચો.મી.** જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ કોમન વપરાશના હકક-હિત-હિસ્સા સહિતની મિલકત જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : રો-હાઉસ નં. એ/૨

દક્ષિણે : આંતરીક રોડ

પુર્વે : આંતરીક રોડ

પશ્ચિમે : ટી.પી. રોડ

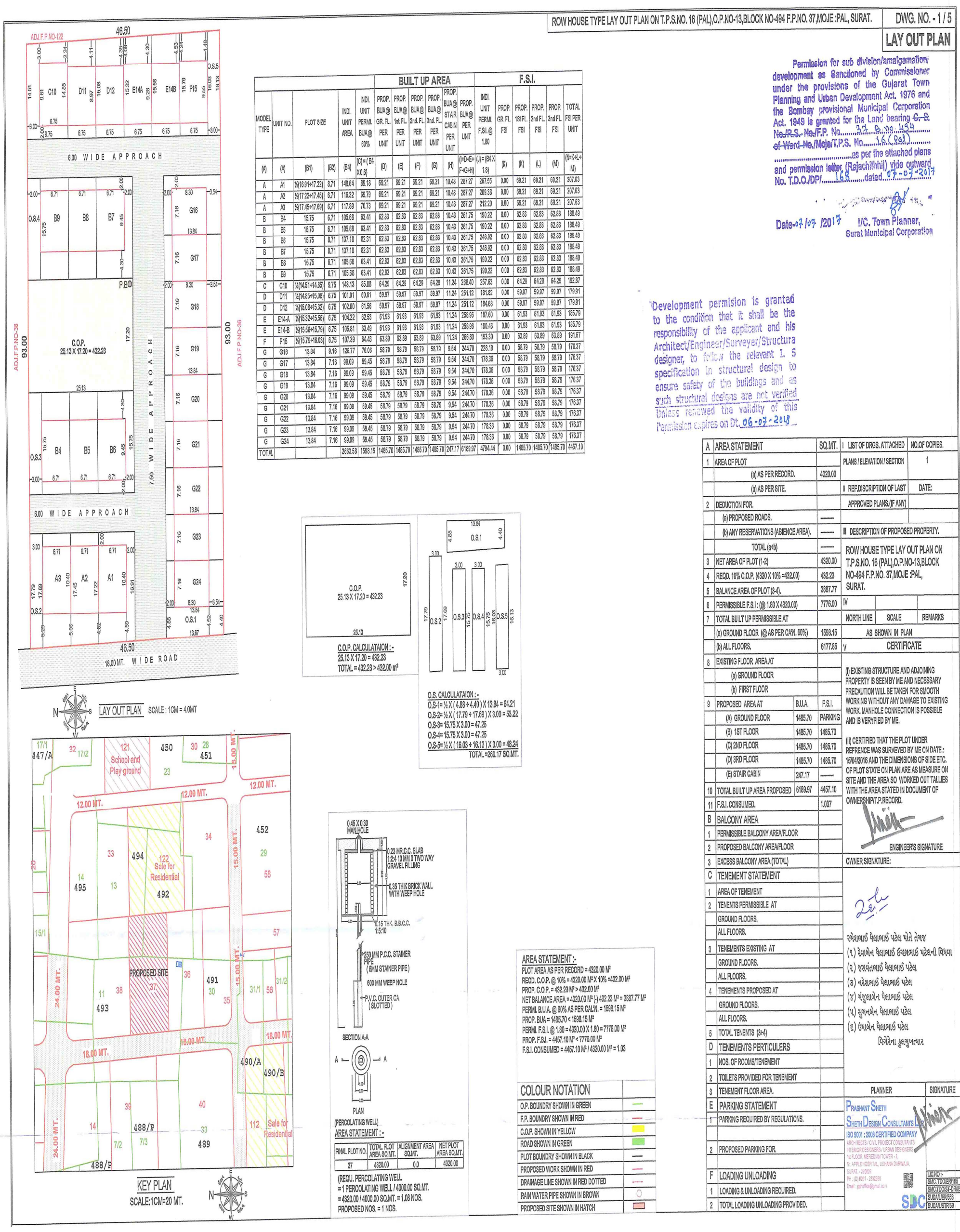
<u>પરિશિષ્ટ-બી</u>

રો-હાઉસનો ફલોર પ્લાન

બિડાણ:-

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ



એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

રો-હાઉસની સુવિધાઓ

COMMON GARDEN

ATTRACTIVE MAIN GATE

COMMON ROAD

C.O.P

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂા.   પુરા ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

ફોટો ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

પહેલા પક્ષના યાને વેચનાર ::
મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી
તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

....

મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન

બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા ::

તારીખ :

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **વેસ્ટર્ન લેગસી** નામની પ્રયોજનામાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** આપવામાં આવેલ છે. તે વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૮.૬૪ સ.ચો.મી.** છે. તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર**નું બાંધકામ જેનું **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** સુમારે ૨૩૭.૫૮ સ.ચો.ફુટ યાને **૨૨.૦૮ સ.ચો.મી.** છે તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પરનું પાર્કિંગ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. તથા ખુલ્લી ટેરેસ કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. તે રો-હાઉસવાળી મિલકત તથા આંતરિક રોડ-રસ્તાની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૪૯.૦૪ સ.ચો.મી.** જમીન તેમજ સી.ઓ.પી.માં સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૨૧.૯૭ સ.ચો.મી.** જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ કોમન વપરાશના હકક-હિત-હિસ્સા સહિતની મિલકત જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકતનો

વેચાણ દસ્તાવેજ

પહેલા પક્ષના યાને વેચનાર

મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી

બીજા પક્ષના યાને ખરીદનાર

દસ્તાવેજ નંબર :

તારીખ :

ALKESHBHAI N. THAKKAR
B.Com., LL.B.

MANHARBHAI B. LAKHANI
B.Com., LL.B.
TEL. NO. 0261-2732734

ADVOCATE
C/403, Shreeji Arcade, B/h Bhulka Bhavan
School, Anand-Mahal Road, Adajan, Surat-9

વેચાણ દસ્તાવેજ

અવેજ રૂા. ..../-

(અંકે રૂપિયા .... પુરાનો)

સંવત ૨૦૭૬ ના - .... ને વાર ....વાર ને તા. .... માહે ...., સને ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને ....

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને કે પહેલા પક્ષના:-

મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: ABFFA 9416 N)

ઠેકાણું: ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ), એફ.પી.નં. ૩૭, બ્લોક નં. ૪૯૪, રે.સ.નં. ૪૮૬, વેસ્ટર્ન લેગસી, ગેલેક્ષી સર્કલ, ગ્રીન સીટી રોડ, પાલ, સુરત.

તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન,

ઉ.આ.વ.: ૬૦, ધંધો : વેપાર, જાતના: હિન્દુ,

રહે.: એ/૯૦૧, ક્રિશ એન્કલેવ, તેરાપંથ ભવન પાસે, સીટીલાઈટ રોડ, સુરત.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનારા અથવા **પ્રમોટર** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદેદાર, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને કે બીજા પક્ષના:-

..............................,

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

રહેવાસી:

(PAN:

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા તમો અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં તમો બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

(૧) સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **વેસ્ટર્ન લેગસી** (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ **“મકાન”** અથવા **પ્રોજેકટ** તરીકે કરવામાં આવેલ છે) નામના પ્રયોજનામાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

આપવામાં આવેલ છે તે રો-હાઉસ વાળી મિલકત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ રો-હાઉસ અથવા સદરહુ મિલકત તરીકે કરવામા આવેલ છે.) કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૮.૬૪ સ.ચો.મી.** છે. તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર**નું બાંધકામ જેનું **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** સુમારે ૨૩૭.૫૮ સ.ચો.ફુટ યાને **૨૨.૦૮ સ.ચો.મી.** છે તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરનું પાર્કિંગ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. તથા ખુલ્લી ટેરેસ કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. તે રો-હાઉસવાળી મિલકત તથા આંતરિક રોડ-રસ્તાની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૪૯.૦૪ સ.ચો.મી.** જમીન તેમજ સી.ઓ.પી.માં સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૨૧.૯૭ સ.ચો.મી.** જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ કોમન વપરાશના હકક-હિત-હિસ્સા સહિતની મિલકત જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામા આવેલ છે તે રો-હાઉસ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** ના કિંમતી અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ :- .... ના રોજ લેખિત વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ કરાર મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનું.નં. .... થી તારીખ .... ના રોજ નોંધાયેલ છે તે કરારની શરતોનું અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સંપૂર્ણપણે પાલન થયેલ છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ ઉપરોકત કરારનું તમામ શરતો સહીત સંપૂર્ણ પાલન કરવાનુ છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

-: નાણાં મળ્યાની વિગત :-

અનું. નં.	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

૧.				
૨.				
૩.				
૪.				
૫.				

અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જે મળ્યા બદલની અમો પહેલા પક્ષના આ દસ્તાવેજ થકી લેખીત પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ. ભવિષ્યમાં નાણાં ઓછા મળ્યા બદલ કે ન મળ્યા બદલ કે અવેજ ઓછો મળ્યા બદલની અમોએ કે અમારા વંશ-વાલી-વારસોએ કોઈ તર-તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી તેમ છતાં કરીએ/કરાવીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી/ગણાય સહી. સદરહું વેચાણ અવેજ પેટે મળેલ ઉપરોકત તમામ ચેકો બેંક દ્વારા કલીયર થવાની શરતે આ રસીદ લખી આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ કરી આપવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં ઉપરોકત ચેકો તમો બીજા પક્ષનાની કસૂરથી કલીયર થાય નહિ તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે સહી.

(૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ રો-હાઉસના ટાઇટલ પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે જેની ચકાસણી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ કરાર સમયે કરાવેલ છે જેની નકલો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે જેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતુષ્ટ થયેલ છે તે મુજબના ટાઇટલ થી સદરહું મિલકત વેચાણ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનના ટાઈટલ્સની હકીકકત એવી છે કે ....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬ થી નોંધાયેલી જમીનના મુળ માલીકો જીવી, ભીખી, લક્ષ્મી તે ઈચ્છા ગંગારામની છોકરી સ.વા. ધની તે ઈચ્છા ગંગારામની વિધવા તથા બાઈ ધની તે ઈચ્છા ગંગારામની વિધવા ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી બાઈ જીવી તે ઈચ્છા ગંગારામની છોકરી તા. ૧૭-૦૫-૧૯૫૦ ના રોજ અપુત્રવાન ગુજરી જવાથી મર્હુમની જગ્યાએ સગીર ભીખી તથા લક્ષ્મી સ.વા. બાઈ ધની તે ઈચ્છા ગંગારામની વિધવા તથા બાઈ ધની તે ઈચ્છા ગંગારામની વિધવાના નામો મહે. મામલતદાર સાહેબ, તા. ચોર્યાસીના હુકમ નં. આર.ટી.એસ./એસ.આર. ૨૫૬, તા. ૦૫-૧૦-૧૯૫૦ ના હુકમથી વારસાઈ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૦૫૪ થી તા. ૩૦-૧૧-૧૯૫૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી સગીર ભીખી તે ઈચ્છા ગંગારામની છોકરી તા. ૦૮-૧૧-૧૯૫૦ ના રોજ ગુજરી જવાથી વારસાઈ હકકે સગીર લક્ષ્મી તે ઈચ્છા ગંગારામની છોકરી સ.વા. ધની તે ઈચ્છા ગંગારામની વિધવા તથા બાઈ ધની તે ઈચ્છા ગંગારામની વિધવાના નામો રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૦૬૦ થી તા. ૩૧-૦૮-૧૯૫૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીકો પેકી લક્ષ્મી તે ઈચ્છા ગંગારામની છોકરી તા. ૦૬-૦૨-૧૯૫૩ ના રોજ અપરણિત અને અપુત્રવાન ગુજરી જવાથી વારસાઈ હકકે મર્હુમની માતાશ્રી બાઈ ધની તે ઈચ્છા ગંગારામની વિધવાનું નામ વારસાઈ પત્રકે જણાવ્યા મુજબ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૦૯૮ થી તા. ૧૫-૦૨-૧૯૫૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીક બાઈ ધની તે ઈચ્છા ગંગારામની વિધવા તા. ૧૮-૧૨-૧૯૫૪ ના રોજ ગુજરી જવાથી મર્હુમના વારસદાર તરીકે મર્હુમના છોકરા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

ઘેલાભાઈનું નામ વારસાઈ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૦૫૦ થી તા. ૧૭-૦૩-૧૯૫૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતાં સદરહુ રે.સ.નં. ૪૮૬ થી નોંધાયેલી જમીનને બ્લોક નં. ૪૯૪ આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીક ઘેલાભાઈ ઈચ્છાભાઈ તા. ૧૪-૧૨-૧૯૮૩ ના રોજ ગુજરી જવાથી મર્હુમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) રેવાબેન તે ઘેલાભાઈ ઈચ્છાભાઈની વિધવા, (૨) જશવંતભાઈ ઘેલાભાઈ, (૩) નરેશભાઈ ઘેલાભાઈ, (૪) રમેશભાઈ ઘેલાભાઈ, (૫) મંજુલાબેન ઘેલાભાઈ, (૬) સુમનબેન ઘેલાભાઈ તથા (૭) ઉષાબેન ઘેલાભાઈના નામો વારસાઈ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલા. મર્હુમના આ સીવાય બીજા કોઈ વારસો નથી. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૩૮૮૮ થી તા. ૦૬-૦૩-૧૯૮૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ મરણનો દાખલો, પેઢીનામું, પક્ષકારોનો જવાબ તથા નોટીસથી ખાત્રી કરી તા. ૦૭-૦૬-૧૯૮૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ) માં સમાવેશ થતાં એફ.પી.નં. ૧૩ ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૩૨૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીકો (૧) રેવાબેન તે ઘેલાભાઈ ઈચ્છાભાઈની વિધવા, (૨) જશવંતભાઈ ઘેલાભાઈ, (૩) નરેશભાઈ ઘેલાભાઈ, (૪) રમેશભાઈ ઘેલાભાઈ, (૫) મંજુલાબેન ઘેલાભાઈ, (૬) સુમનબેન ઘેલાભાઈ તથા (૭) ઉષાબેન ઘેલાભાઈઓએ સદરહુ બ્લોક નં. ૪૯૪, એફ.પી.નં. ૧૩ વાળી ૪૩૨૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા અન્ય જમીનો અંગે વહેંચણ કરેલ. જે વહેંચણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનું.નં. ૧૧૮૩૬ થી તા. ૩૦-૧૧-૨૦૦૫ ના રોજ નોંધાયેલ. જે વહેંચણ અન્વયે સદરહુ બ્લોક નં. ૪૯૪, એફ.પી.નં.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

૧૩ વાળી ૪૩૨૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જશવંતભાઈ ઘેલાભાઈ, નરેશભાઈ ઘેલાભાઈ તથા રમેશભાઈ ઘેલાભાઈના હિસ્સે આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૬૦૧૩ થી તા. ૧૮-૦૩-૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ અરજી, સોગંદનામું, ઈન્ડેક્ષની નકલ, રજી.વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ તથા નોટીસથી ખાત્રી કરી તા. ૧૮-૦૫-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહું જમીન મોજે ગામ પાલમાં ચાલી આવેલ છે. સુરત સીટીનો હદ વિસ્તાર થતાં, તાલુકા સુરત સીટીમાં મોજે ગામ પાલનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ. આથી, પ્રાદેશીક ફેરફાર મુજબ પાલ ગામનો ચોર્યાસી તાલુકામાંથી નિકાલ થતાં તેમજ સુરત સીટી તાલુકામાં દાખલ થતાં, તથા તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. અનુક્રમે ૬૧૯૬ તથા ૬૧૯૭ થી તા. ૨૬-૧૨-૨૦૦૬ તથા તા. ૨૨-૧૨-૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધો તા. ૨૬-૧૨-૨૦૦૬ તથા તા. ૨૭-૧૨-૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં. ૪/ડી.પી./એન.એ./રજી.નં.૨૯૨/૨૦૦૫, તા. ૦૪-૦૬-૨૦૦૫ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૨૪૩ થી તા. ૨૬-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીના તા. ૦૪-૦૬-૨૦૦૫ ના રોજના હુકમના તમામ કાગળો પ્રમાણીત ન હોવાથી, હુકમના ક્ષેત્રફળ અને ૭/૧૨ નું ક્ષેત્રફળ મળતું ન હોવાથી તેમજ વહેંચણની નોંધ નં. ૬૦૧૩ મુજબના વહેંચણી મુજબનું ક્ષેત્રફળ માટેના પુરાવા રજુ થયેલ ન હોવાથી નામંજુર કરવામાં આવેલ.

સદરહુ રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ) માં સમાવેશ થતાં એફ.પી.નં. ૧૩ ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૩૨૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જેને નવા એફ.પી.નં. ૩૭ ફાળવવામાં આવેલ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

સદરહુ જમીન અંગે મે. નાયબ કલેકટર સાહેબ સીટી પ્રાંતએ આરટીએસ અપીલ નં. ૧૮૪/૨૦૧૭ ના રોજના હુકમથી સદર જમીનના ગામ દફતરે પડેલ ફેરફાર નોંધ નં. ૮૨૪૩, તા. ૨૬-૦૮-૨૦૧૬ જે સર્કલ ઓફિસર અડાજણ દ્વારા તા. ૨૪-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ નામંજુર કરવાનો હુકમ ક્ષતિગ્રસ્ત જણાતા રદ કરી નોંધ નં. ૮૨૪૩, તા. ૨૬-૦૮-૨૦૧૬ પ્રમાણીત કરવા આથી હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૪૧૯ થી તા. ૧૧-૧૦-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૨૨-૧૨-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન અંગે મે. મામલતદાર સાહેબ અડાજણના હુકમ નં. ઈ-ધરા/પાલ/સુધારાહુકમ/વશી ૬/૨૦૧૭, તા. ૧૨-૧૦-૨૦૧૭ ના રોજના સુધારા હુકમથી સદરહુ જમીનમાંથી રેવાબેન તે ઘેલાભાઈ ઈચ્છાની વિધવા, મંજુલાબેન ઘેલાભાઈ, સુમનબેન ઘેલાભાઈ તથા ઉષાબેન ઘેલાભાઈના નામો કમી કરવા તથા ૭/૧૨ ના બીજા હકકમાં વહેંચણની નોંધ નં. ૬૦૧૩ લખાયેલ શબ્દને કમી કરી, સદર નોંધ નં. ૬૦૧૩ ને પ્રથમ હકકમાં દાખલ કરવા સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૪૨૨ થી તા. ૧૭-૧૦-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૨૨-૧૨-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન અંગે બાંધકામ અંગેના પ્લાન સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠી પત્ર નં. ટી.ડી.ઓ/ડી.પી./નં. ૧૬૮ થી તા. ૦૭-૦૭-૨૦૧૭ નાં રોજ મંજુર કરાવેલ. ત્યારબાદ, સદરહુ રો-હાઉસ નં. એ/૧ વાળી જમીન અંગે બાંધકામ અંગેના પ્લાન સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠી પત્ર નં. એસએમસી/૨૨-૧૧-૨૦૧૯/૧૩૩૦૪૭૭/૦૧/૦૧૦૬૦૮ થી તા. ૩૦-૧૧-૨૦૧૯ નાં રોજ મંજુર કરાવેલ.

તે રીતે, સદરહુ રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી ૬૦૭૦ ચો.મી., ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ), એફ.પી.નં. ૩૭ વાળી ૪૩૨૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના જશવંતભાઈ ઘેલાભાઈ, નરેશભાઈ ઘેલાભાઈ તથા રમેશભાઈ ઘેલાભાઈ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર, વહીવટદાર બનેલા.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીકો જશવંતભાઈ ઘેલાભાઈ, નરેશભાઈ ઘેલાભાઈ તથા રમેશભાઈ ઘેલાભાઈ પાસેથી સદરહુ જમીન મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન- એક ભાગીદારી પેઢી યાને અમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુ.નં. ૨૧૩૨ થી તા. ૦૩-૦૨-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૪૬૪ થી તા. ૧૨-૦૨-૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૧૭-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

આમ, અમો પહેલા પક્ષના સદરહુ રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જેનો આકાર રૂા. ૧૯.૦૦ પૈસા છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનના કુલ, એકલા, સંપૂર્ણ-સ્વતંત્ર માલિક-મુખત્યાર, કબજેદાર, વહીવટેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા હોઈ સદરહું જમીનના વહીવટ-વહેવાર, વ્યવસ્થા, નિકાલ કરવાના સંપૂર્ણ હકક અને અધિકારની રૂએ મજકુર જમીનમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ રેસીડેન્સીયલ હેતુસરની રો-હાઉસીસ વાળા યુનીટોવાળી પ્રયોજનાનું આયોજન કરેલ. અને આ પરવાનગીઓની રૂએ અમો પહેલા પક્ષના પેઢી દ્વારા પ્રયોજિત સદરહું પ્રયોજનાને **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** નામ આપીને તેના બાંધકામ, વિકાસની કામગીરી કરવામાં આવેલ અને તેવી પ્રયોજના માંહે આવેલ મંજુર થયેલ પ્લાનના હેતુસર તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની સ્થિતીએ તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત ખરીદવાની ઈચ્છા દર્શાવતાં તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપી અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ ધરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નંબર: PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/RAA02803/020618, તા. ૦૨-૦૬-૨૦૧૮ નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

ઉપરોકત મુજબના ટાઇટલવાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **''વેસ્ટર્ન લેગસી''** નામે રો-હાઉસીસનું બાંધકામ કરેલ છે.

વેસ્ટર્ન લેગસી નામના પ્રયોજનાના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદીન સુધી યાને કે તમો બીજા પક્ષનાને રો-હાઉસનો કબજો સુપ્રત કર્યો પછી સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે/મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ૩ માળ ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે. અને તે પ્રયોજનામાં આવેલ સુરત મહાનગરપાલીકા, સુરત દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** વાળી મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા ૨૦૮.૩૧ સ.ચો.ફુટ છે (કાર્પેટ એરીયા એટલે રો-હાઉસની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એકસકલુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારની ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ રો-હાઉસ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મિકલત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરાવાનું નકકી કરેલ અને સદરહુ રો-હાઉસ અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલા છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો બીજા ક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર રો-હાઉસના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજ તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેકટશ્રી શેઠ ડિઝાઈન કન્સલટન્ટસ એલએલપી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

તથા જલીલ એ. શેખ ડિઝાઈન ધ્વારા 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 આવ્યો છે) અને તે ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર રો-હાઉસનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલા પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ અને અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો ભીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજર રાખેલ છે.

(૪) અમો પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક -૬ નો ઉતોરો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલુલા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી જમીનમાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી, ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

6) સદરહું પ્રોજેકટનું કામ પુરૂ થાય ત્યારબાદ તમામ હોલ્ડરોએ સાથે મળી સમગ્ર બિલ્ડીંગના સુવ્યવસ્થિત સંચાલન તેમન વહીવટ માટે અને સભ્યોના હકક, હિતો જળવાય તે માટે એક વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. તેમાં તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ ફરજીયાત પણે સભ્ય બનાવનું રહેશે

મજકુર યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા રચીત એસોશીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે. તેમજ યોજનાના ટાઈટલ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપ્રત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપ્રત કરવા અંગેના લખાણો, દસ્તાવેજો વિગેરે કરવા અંગે જે કાંઈ સ્ટામ્પ ડયુટી સહિતનો ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ હિસ્સે ફાળે પડતા ખર્ચની રકમ, નાંણા તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

સમગ્ર પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન, કોમજ એરીયા, કોમન સુવિધાઓ કે જે મજકુર યોજનામાં આવેલ હોય તે તમામનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે, અને તે બાબતે જે કાંઈ કરારો કરી આપવાના થાય તે પ્રમોટર સોસાયટીની તરફેણમાં કરી આપશે,

(૭) નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ રો-હાઉસ અમો પેહેલા પક્ષમામા માલીકીપણા અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર રો-હાઉસનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૮) આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, પ્રયોજનામાં અથવા રો-હાઉસમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો, અને ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ ને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલ પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયત્રંણ બહાર હોય, એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઇપણ ઇસમ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

I) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી., કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલિગનું કામ, ટાઇલ્સ કામ, ઇલેકટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લીફટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઇલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઇલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઇસમો દ્રારા કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઇન લેવલ, કારીગરી, તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાથ આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની કથપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો, કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ જણાય બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

II) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે તેમજ જરૂરી એનયુઅલ મેઈન્ટેનસ કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે-સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

A. સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **''વેસ્ટર્ન લેગસી''** નામના પ્રયોજનામાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઈપણ પ્રકારના આંતરિક ફેરફારા તેમજ બાહય એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવી રીતના કોઈપણ ફેરફાર, તોડફોડ કે વધારાનાં બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી. મજકુર બિલ્ડીગના પેસેજો, માર્જીન, પાર્કિંગ, ટેરેસ, કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ સામાન, ભંગાર, ખાટલા-ગાદલા ગોદડા, પાઈપો, પૂઠાંના બોકસ, કુંડા વિગેરે મુકવાના નથી.

B. ટુંકમાં, અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ રો-હાઉસમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદન સારી છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

વપરાશમા લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો પક્ષના સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

(૯) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ, ફાયર લીફટ, જનરેટર તથા વાયરીગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપૂર્ણપણે કાર્યરત છે જેને સમયાંતરે ચેક કરી-કરાવી તેને હરહંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે જેથી કોઈપણ વેલ્ડીગ કામ વખતે, ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડવાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા દિવાબતીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડીપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નાવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટર હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આમ, અકસ્માત સમયે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ બિલ્ડીગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી ક તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે ને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોચવામા કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારીઓ તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક રો-હાઉસ માલીકોએ ફરજીયાત પોત-પોતાની રો-હાઉસમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમા રહે તે રીતે મેઈન્ટેઈન કરવાના રહેશે અને જો ફાયર ફાઈટીગનું ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેઈન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

(૧૦) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ રો-હાઉસની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો અમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમા અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરિયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાને સમજાયેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ તમો ખરીદનારે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ રો-હાઉસ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ તમો ખરીદનારાએ રો-હાઉસના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દરદાવો કરવાના નથી તે શતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા,વચકા, દર-દાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો- કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત જે પ્રયોજનામાં આવેલ છે તે પ્રયોજનામાં આવેલ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ રો-હાઉસને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા બિલ્ડીંગની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** પ્રયોજનાની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઇન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઇટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન લાઇટ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** પ્રયોજનાની તમામ રો-હાઉસ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે મજકુર **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** પ્રયોજના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેઇન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઇ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા સુરત મહાનગરપાલિકાના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** પ્રયોજનાના સભ્યો, કબજેદારો તથા રો-હાઉસ માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટહર્તા/એજન્સી, તમો સામે કાર્યવાહી કરી શકાશે સહી તથા તમામ રો-હાઉસના લાઇટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકાશે સહી. સદરહુ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

લીફટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે એવીએશન લાઇટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈથી ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગ દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલીકા કચેરીમાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનુ હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે. સહી આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીગ કરાવવની કે તેના ફોર્મ/ પત્રકો જેતે કચેરીમાં રજુ કરવવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષના એ તમામ બિલ્ડીગની ઉપર એવીએશન લાઇટ મુકેલ છે તેને હરહંમશને માટે ચાલુ હાલતમા રાકવાની છે તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૨) વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર/ મોટર સાયકલ પાર્કિંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાકિગમાં કોઇપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ નથી. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કિંગની માંગણી કરવાની નથી પાર્કિંગના કોઇપણ નાણા અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા લેવામા આવેલ નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કિંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાએ વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો-વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના તેવા કોઈ વાંધો-વિરોધ કરો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.હાલ સ્થળે જે પાર્કિંગ આવેલ છે તે તમોએ જોઈ, તપાસી લીધેલ છે. જેથી કોઈપણ પ્રકારનુ વધારાનુ પાર્કિંગ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને બીજા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

પક્ષનાની મુનસફી પ્રમાણે કાર/ટુ વ્હિલર પાર્ક કરવાના નથી. પરતુ સોસાયટીના મેમ્બરો નકકી કરે તે જગ્યાએ તે મુજબ જ ગાડીઓનુ પાર્કિંગ કરવાનુ છે જે બાબતે તમો ખરીદનારા સંમત થયેલ છો અને રો-હાઉસનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

(૧૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી. ઊપરોકત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમા પેન્ડીન્ગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે અમો પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ જાહેરનામા હેઠળ કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામા આવેલ નથી. આમ પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમા દર્શાવેલ રો-હાઉસના તમો બીજા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હકક ની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર રો-હાઉસ નો માલીકી હકકે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા-કરાવવા તેમજ મજકુર રો-હાઉસ વેચાણ ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલી ના દસ્તાવેજથી રો-હાઉસના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર રો-હાઉસ ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી અપવા અથવા આવક -આમદની ઉપજાવવા પણ હકકદાર થયા છો ઉપરોકત દરેક કાર્ય રો-હાઉસના હેતુ માટે જ કરી શકાશે સહી.

બીજા પક્ષના નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ રો-હાઉસમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી રો-હાઉસ જેમા આવેલ છે તે **"વેસ્ટર્ન**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

લેગસી" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબધિત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ-જવામાં દાદર કોમન પેસેજ અથવા **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભવાના હોય, તેમ છતા બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમા કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રખવાના છે.

(૧૫) કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે રો-હાઉસ હોલ્ડરોની કે તમો **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** ના તમામ યુનીટ હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબાતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો ખરીદનારાએ સંમિત આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ રો-હાઉસનો વીમો તમો એકલાને પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનુ રહેશે . જો તમો બીજા પક્ષના તમારા રો-હાઉસનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રીમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૧૬) બીજા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** ની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમા આવેલ રો-હાઉસના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમા ને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા- કરવવાનુ નથી ને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષના એ ફલેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ''વેસ્ટર્ન લેગસી'' માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે જેથી કરીને **''વેસ્ટર્ન લેગસી''** ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમા કોઈપણ પ્રકરનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૭) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ રો-હાઉસ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વોયરો/ કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૮) સદરહુ **''વેસ્ટર્ન લેગસી''** ના તમામ સભ્યની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કિંગ સહીતની જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઆ બનાવી આપેલ છે અન તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતિ અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધરસરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવોન બનાવ ઉપસ્તિ થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનુ નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસે માંગવાનુ નથી. કારણ કે, અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધનોનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

રાખીને વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમા દર્શાવેલ રો-હાઉસવાળી મિલકત સરકારી, અર્ધ-સરકારી દફતરે, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગરપાલિકા તેમજ દક્ષિણ ગુજરાત વિજ કુ. વિગેરે દફતરોએ જયાં જયાં અમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામમાંથી અમો પહેલા પક્ષનાના નામેથી માલીક કબજેદાર તરીકે કમી કરી કરાવી બીજા પક્ષનાનુ નામ માલીક, કબજેદાર દાખલ કરી- કરાવી તરીકે શકશો સહી અને તે અંગે જરૂરી સહિ-સંમતિ, જવાબ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને તેવી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના ચે સહિ ઉપરંત સદરહુ બિલ્ડગિંને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને કે **"વેસ્ટર્ન લેગસી"** નામમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો સુધાર વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલાવવાનુ નથી.

(૨૦) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિમતમાં રો-હાઉસનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, 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 ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

21) સદરહું **પ્રોજેકટન** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતોના માલીકોનું એક એસોશીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ/ગુજરાત કો.ઓ.સોસાયટીઝ એકટ/નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે **સમગ્ર પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન, કોમજ એરીયા, કોમન સુવિધાઓ કે જે મજકુર યોજનામાં આવેલ હોય તે તમામનોૌ શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે, અને તે બાબતે જે કાંઈ કરારો કરી આપવાના થાય તે પ્રમોટર સોસાયટીની તરફેણમાં કરી આપશ'**

સદરહુ જમીનમાં તમામ હોલ્ડરોનો વણ-વહેંચાયેલો હિસ્સો ચાલી આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીગનો કોમન એરીયા/સુવિધાઓનો તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. અને તે કોમન એરીયા/સુવિધાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરશે.

પક્ષો વચ્ચે કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઇપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

The Promoter shall not have any claim F.S.I, additional F.S.I and terrace rights after building use permission has been obtained, such rights if any will be enclosed by the society of buyers.

(૨૨) તમોને વેચાણ આપેલી નીચે દર્શાવેલ મિલકતની યોગ્ય અને વ્યાજબી બજારકિંમત **રૂા.** .... **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** છે. આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ જરૂરી **રૂા.** .... **પુરા**ના ઈ-સ્ટેમ્પીંગ ઉપર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

કર્યો છે. આમ છતાં ભવિષ્યમાં સદરહુ ડયુટી અંગે કોઈપણ ત્રુટી માલુમ પડે અને જો કોઈ વખત ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનાર બીજા પક્ષનાની છે.

:: પરિશિષ્ટ ::
:: વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન ::

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **વેસ્ટર્ન લેગસી** નામની પ્રયોજનામાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** આપવામાં આવેલ છે. તે વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૮.૬૪ સ.ચો.મી.** છે. તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર**નું બાંધકામ જેનું **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** સુમારે ૨૩૭.૫૮ સ.ચો.ફુટ યાને **૨૨.૦૮ સ.ચો.મી.** છે તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પરનું પાર્કિંગ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. તથા ખુલ્લી ટેરેસ કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ૧૯.૩૬ સ.ચો.મી. છે. તે રો-હાઉસવાળી મિલકત તથા આંતરિક રોડ-રસ્તાની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૪૯.૦૪ સ.ચો.મી.** જમીન તેમજ સી.ઓ.પી.માં સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજય હિસ્સાની **૨૧.૯૭ સ.ચો.મી.** જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ કોમન વપરાશના હકક-હિત-હિસ્સા સહિતની મિલકત જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : રો-હાઉસ નં. એ/૨

દક્ષિણે : આંતરીક રોડ

પુર્વે : આંતરીક રોડ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

પશ્ચિમે :   ટી.પી. રોડ

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તન-મનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે જે અમો પહેલા પક્ષનાને તથા અમારા વંશ-વાલી-વારસો, એસાઇનીઓ, એર્ટોનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ   તત્રે ....શાખ

પહેલા પક્ષના યાને વેચનારની સહી:
મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી   ....
તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

....
મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **વેસ્ટર્ન લેગસી** નામની પ્રયોજનામાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** આપવામાં આવેલ છે. તે વાળી મિલકત

પહેલા પક્ષના યાને વેચનાર:- **બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા :-**

મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી
તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

....

મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે **પાલ** ના રે.સ.નં. ૪૮૬, બ્લોક નં. ૪૯૪ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૬૦-૭૦ ચો.મી. યાને ૬૦૭૦ ચો.મી. છે. જે જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ)** માં સમાવેશ થતાં **એફ.પી.નં. ૩૭** ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૪૩૨૦ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **વેસ્ટર્ન લેગસી** નામની પ્રયોજનામાં આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ રો-હાઉસ નં. એ/૧, જેને સ્થળ પર રો-હાઉસ નં. ૧** આપવામાં આવેલ છે. તે વાળી મિલકત

પહેલા પક્ષના યાને વેચનાર:-

મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી

તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

....

મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન

બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા :-

....

ફોટો

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

પહેલા પક્ષના યાને વેચનાર ::
મે. અનુરાધા કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી
તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

....

મદનલાલ ફતેહલાલ જૈન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮

બીજા પક્ષના યાને ખરીદનાર ::

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ/તાલુકો	રે.સ.નં./ બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	રો-હાઉસ નંબર	તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)	બાંધકામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (સ.ચો.મી.)
વેચાણ	સુરત.	પાલ/ અડાજણ	રે.સ.નં. ૪૮૬/ બ્લોક નં. ૪૯૪	૧૬	૩૭	વેસ્ટર્ન લેગસી	૧	૧૪૮.૬૪	૨૨.૦૮