

-:: કબજા વગરનું સાટાખત ::-

સવંત ૨૦૭૪ ના
તારીખ : મી, માહે :

ને વાર :
, સને : ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને.....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના :-

-// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં પહેલાપક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલાપક્ષના પોતે તથા તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //-

જોગ લી.....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના :-

"એમ.એસ. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" ના ભાગીદારો :-

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. ABAFM 7024 P.

- (૧) શ્રી શંકરલાલ છગનલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૪૮, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.
- (૨) શ્રી વિરલ શંકરલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૨૪, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ઉપર મુજબ.
- (૩) શ્રી મહાવીરકુમાર નાયુલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૩૮, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ડી/૧૦૦૭, આશીર્વાદ પેલેસ, ભટાર રોડ, સુરત.
- (૪) શ્રી મુકુલ મહાવીરકુમાર શાહ
ઉ.આ.વ. : ૨૦, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ડી/૧૦૦૭, આશીર્વાદ પેલેસ, ભટાર રોડ, સુરત.

-// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં બીજાપક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજાપક્ષના પોતે તથા સદરહુ પેઢીના ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //-

જત આજરોજ અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ મજુરા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે ઉનના રે.સર્વે નં. ૨૨૭ કે જેના બ્લોક નં. ૨૮૮ વાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૨૨ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૬૫૦૦-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૮ કે જેના બ્લોક નં. ૨૮૯ વાળી જમીન કે જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨૩ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૨૭૭૬૧-૦૦ ચો.મી. થયેલ

For M. S. Infrastructure

Partner

છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રે. સર્વે નં. ૨૩૪ કે જેના બ્લોક નં. ૩૦૭ વાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૪૧ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૩૧૮૭-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રે.સર્વે નં. ૨૨૯ કે જેના બ્લોક નં. ૩૦૯ વાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૪૩ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૫૪૪-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રે.સર્વે નં. ૨૮૮ કે જેના બ્લોક નં. ૩૪૩ વાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૭૭ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૫૧૨-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન કે જે "સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" ના નામથી ઓળખાય છે તે જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં..... વાળી ખુલ્લી જમીન (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) અમો બીજાપક્ષનાની માલિકીની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ મિલકત તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજા પક્ષના કનેથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ હોય આજરોજ આ સાટાખત નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૮ અને ૭૦/૧ વાળી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ "સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એક્ટ -૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/SURAT CITY/ SUDA/ _____, DATE : _____-2018 છે.

બીજાપક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલાપક્ષનાની માંગણીથી બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજાપક્ષનાના આર્કીટેક્ટશ્રી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમન-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમન તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ થઈવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલાપક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલાપક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજાપક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજાપક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધી મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલાપક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે અને સમગ્રી વિચારીને સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તેના નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે.

For M. S. Infrastructure

(Signature)

Partner

પહેલાપક્ષના જે મિલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે પ્રોજેક્ટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજાપક્ષના ઉક્ત મિલકત અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂરી જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરી વખતો વખતો મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથીજ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

પહેલાપક્ષનાએ ઉપરોક્ત પરિયોજનામાં આયોજન કરેલ "સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" માં આવેલ પ્લોટ નં..... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજાપક્ષનાને અરજી કરી અને તે અરજીના આધારે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ કરારથી પ્લોટ નં..... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ મિલકતનું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ચો.મી. છે જેની સ્થળ ઉપર અમોએ તમોને ખાત્રી કરાવેલ છે અને જે ક્ષેત્રફળ સ્થળ ઉપર મળે છે અને ક્ષેત્રફળ બાબતની ખાત્રી કરી સદરહુ મિલકત તમોએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી ક્ષેત્રફળ બાબતે પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ ભાતલ થાય સહી.

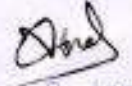
આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતોને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી સદરહુ પ્લોટવાળી મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ...../- (અંકે રૂપિયા) પુરા પહેલાપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતથી ચુકવેલ છે તે રકમ બીજાપક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજાપક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ શરત નં. ૧(સી) માં જણાવ્યા પ્રમાણે ચુકવવા સંમત થયા છે.

--:: વિગત ::--

રકમ	બેકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ

For M. S. Infrastructure


Partner

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજાપક્ષનાએ ઉક્ત મિલકતના વેચાણ માટે પહેલાપક્ષના સાથે કરાર કરવા જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારની રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૮૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજાપક્ષના આથી " સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" માં આવેલ પ્લોટ નં..... વાળી ખુલ્લી જમીન પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયા છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા તૈયાર છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે :-

-:: શરતો ::-

- (1) બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ " સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નામના પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરેલ છે.

પરંતુ બીજાપક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતને વિપરીત અરસ કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા પહેલા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

- 1(a)(I) "સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" આવેલ પ્લોટ નં..... વાળી ખુલ્લી જમીન કે જેનું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ચો.મી. છે તે મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા) પુરા છે અને તે પહેલાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજાપક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

- (II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નિતિ નિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજકો ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

- 1(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ "સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" માં આવેલ પ્લોટ નં..... વાળી મિલકત કે જેની કુલ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા) પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

- 1(C) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા...../- (અંકે રૂપિયા) પુરા ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને બીજાપક્ષના ધ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની

For M. S. Infrastructure

(Signature)

Partner

રહેશે તે સાથે બીજાપક્ષના સહમત થાય છે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ તમોએ અમોને ચાર માસની મુદ્દતમાં ચુકવી આપવાની રહેશે સહી.

1(d)

ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત ચુકવેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, ફ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ 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 ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(e)

ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતના બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના કેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડિમાન્ડ પત્રથી સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f)

જો પહેલાપક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરે તો બીજાપક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલાપક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજાપક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ? તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજાપક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમક્ષ થઈ શકશે નહીં.

1(g)

"સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" માં આવેલ પ્લોટ નં..... વાળી મિલકત કે જેનું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનું ક્ષેત્રફળ મેળવી આપીને અમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તેમ છતાં જો પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં ઘટાડો થાય તો ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જપારથી બીજાપક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે.

1(h)

બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલાપક્ષના દ્વારા બીજાપક્ષનાને આપવામાં આવે છે

For M. S. Infrastructure

Shah
Partner

અને બીજાપક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

2.1

"સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજાપક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

2.2

બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલાપક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલાપક્ષનાને એસોસિએશને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવીજ રીતે પહેલાપક્ષનાએ પણ ખંડ-૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય લેણા ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

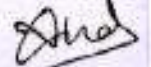
3.1

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ મજુરા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે ઉત્તના રે.સર્વે નં. ૨૨૭ કે જેના બ્લોક નં. ૨૮૮ વાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૨૨ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૬૫૦૦-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૮ કે જેના બ્લોક નં. ૨૮૯ વાળી જમીન કે જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨૩ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૨૭૭૬૧-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રે. સર્વે નં. ૨૩૪ કે જેના બ્લોક નં. ૩૦૭ વાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૪૧ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૩૧૮૭-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રે.સર્વે નં. ૨૨૯ કે જેના બ્લોક નં. ૩૦૯ વાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૪૩ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૫૪૪-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રે.સર્વે નં. ૨૮૮ કે જેના બ્લોક નં. ૩૪૩ વાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૯ (ઉન) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૭૭ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૫૧૨-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજાપક્ષનાનો છે સહી.

4.1

બીજાપક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા

For M. S. Infrastructure


Partner

યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજાપક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલાપક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક ૯ (૬) ટકાના દરે મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજાપક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમય ગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬(૯) ટકાના દરે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

4.2

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલાપક્ષના કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ-૪.૧ ના સદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ કરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજાપક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલાપક્ષના દ્વારા બીજાપક્ષનાની નોટીસના સમય ગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજાપક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજાપક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલાપક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલાપક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજાપક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સંધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજાપક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

5.

બીજાપક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો તા. ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજાપક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજાપક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં

For M. S. Infrastructure

Shah
Partner

આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

- યુધ્ધ, આંતરિક, વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર યવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
- બીજાપક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
- ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
- બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હક્કતાલ વિગેરેના કારણે.
- પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજાપક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

7.1 કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession) – બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમય ગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દનુસાર પહેલાપક્ષનાને બીજાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજાપક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલાપક્ષના આથી ખાતરી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલાપક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજાપક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

7.2 BUC આવી ગયેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો તૈયાર છે તેવી બીજાપક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના કનેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલાપક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર

For M. S. Infrastructure

Partner

જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈનટેક્ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાપક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 પહેલાપક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (Failure of Allottee to take possession of Plot) :-

બીજાપક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવેથી પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલાપક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે અને મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ પહેલાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળેથી પહેલાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

7.4 આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

- જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતી સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીકસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કોઈપણ સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- કબજો લેતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતની કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાય, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય કોમન એરીયામાં ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલાપક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને જાણ કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલાપક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
- સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમય સર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

- પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ઔદ્યોગિકના હેતુ માટે કરી શકશે. "સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ

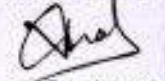
પાર્ક" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલાપક્ષના એવા ખરીદનારને સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના ધ્વારા એ.ઓ.પી. કે સોસાયટીની રચના થઈ છે. પહેલાપક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો ધ્વારા ટ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મળેથી તેઓની પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહીં. પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નક્કી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

9. પહેલાપક્ષનાએ "સિલ્ક હેરીટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજાપક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજાપક્ષના ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટાનિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને સાત દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમાયતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે જેથી બીજાપક્ષના સમયસર સુચિત મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો સમજૂતી પત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સમક્ષ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

- 9.1. સદરહુ મિલકતનો કબજો તૈયાર હોય અને તે અંગેની નોટીસ બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલાપક્ષના સદરહુ મિલકતના સંદર્ભમાં યનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈના કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ કોમન એરીયાનું મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલાપક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધીના પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાને ખર્ચ પેટે આપેલ મૌખિક સુચના મુજબ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સર્વિસ સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજાપક્ષના પાસેજ રહેશે.

10. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા બીજાપક્ષના નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

For M. S. Infrastructure


Partner

11. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત સર્વિસ સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેને નોંધણી કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજાપક્ષના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષના અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
12. બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત સર્વિસ સોસાયટીને જ્યારે બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના પહેલાપક્ષના ફાળે આવતી રકમ પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષના અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
13. પ્રોજેક્ટની રજુઆત અને બાહેરી : (Representations and Warranties of the Promoter) :-
 - i. અલગથી આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજાપક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજાપક્ષના ધરાવે છે.
 - ii. બીજાપક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજાપક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
 - iii. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.
 - iv. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
 - v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજૂરી, પુરાવા અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પુરાવા અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
 - vi. બીજાપક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજાપક્ષના કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલાપક્ષના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચશે.
 - vii. બીજાપક્ષના આ પરિયોજના અને ઉક્ત મિલકત અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલાપક્ષના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

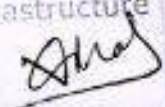
For M. S. Infrastructure

Partner

- viii. બીજાપક્ષનાએ ખાત્રી પુર્વક જણાવેલ છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ પહેલાપક્ષનાને ઉક્ત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- ix. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સર્વિસ સોસાયટીની રચના વખતે પહેલાપક્ષનાના એસોસીએશનને બીજાપક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.
- x. બીજાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટ માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.
- xi. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેને સંપાદન પરિયોજના અંગે બીજાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

14. એલોટી આથી પ્રમોટર (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :-

- i. પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન સુવિધાની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને પ્રોજેક્ટના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારાના કરશે કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલાપક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
- ii. પહેલાપક્ષના મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકતમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં તમામ કોમન જગ્યા કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી.
- iii. પહેલાપક્ષનાએ ઉક્ત મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલાપક્ષના જવાબદારી બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના પહેલાપક્ષના હકકો સંપૂર્ણપણે જતાં રહેશે.
- iv. પહેલાપક્ષના દ્વારા મિલકતમાં અથવા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી. તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં

For M. S. Infrastructure

 Partner