–:://વેચાણ કરાર(કબજા વગર)//::–

સર્ટીફિકેટ નં: ....

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા.................. નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષના/લખી આપનાર :–</u>

ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક એક ભાગીદારી પેઢી જેનો
રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મમાં રજી.નં.GUJSR 202105 છે.
(PAN NO. AAFFO 2328E)
ઠે :– એફ.પી.૨૧, ટી.પી.૪૮, મોજે ભેસ્તાન, તા.મજુરા, જી.સુરત.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (**Promoter**) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.)
(જે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને

<u>બીજા પક્ષના/લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી................................. (PAN NO......................)
ઉં.આ.વ. : ......, ધંધો : વેપાર,
રહે : ....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક)... જત ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ મજુરાના મોજે ગામ : ભેસ્તાનના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૬૪, રી.સર્વે. નંબર ૮૨ જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે હે.આરે.ચો.મી. ૩–૪૮–૦૦ છે તે જમીનના મુળ માલીક ડૉ.ગોપાળજી ભુલાભાઈ ચાલી આવેલ. તેઓનું મોજે ગામઃ છોવી દેવાડિયા મુકામે તારીખ : ૨૪–૫–૧૯૫૭ ના રોજ અવસાન થતા મજકુર જમીનમાં સુરેખાબેન તે સુરભાઈ ઉર્ફે નાથુભાઈ ગોપાળજીની છોકરીનું નામ દાખલ કરેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૨૨ થી તારીખઃ ૨૯/૧/૧૯૫૮ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા. ૩/૨/૧૯૫૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનની ૭/૧૨ માં ખેડહકકમાં ચાલતા નામો બીજા હકકમાં સામાન્ય ગણોતીયા તરીકે મોરારભાઈ રણછોડભાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૨૩ થી તા. ૨૪/૨/૧૯૫૮ ના રોજ નોંધાયેલ. ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં મહેરબાન મામલતદાર સાહેબના હુકમ નં. આરટીએસ/એસ.આર.૧૮૩/૬૨–૬૩ તા. ૩૧/૭/૧૯૬૨ ના હુકમ મુજબ તથા પક્ષકારોની અરજી આધારે મજકુર જમીનમાં સુબોધચંદ્ર ગુલાબભાઈ દેસાઈ તથા સુરેખાબેન સુરભાઈ ઉર્ફે નાથુભાઈ ગોપાળજીની છોકરીનું નામ સંયુકત સામાયિક ભાગીદાર તરીકે દાખલ કરેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૬ થી તા. ૧૫/૧૦/૧૯૬૨ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા. ૮–૧૨–૧૯૬૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે

ત્યારબાદ ગણોતધારાની કલમ–૩૨(ગ) મુજબ સામાન્ય ગણોતીયા મોરારભાઈ રણછોડભાઈએ જમીન માલીક સુરેખાબેન સુરભાઈ વિગેરે પાસેથી વાર્ષિક બાર હપ્તાથી વેચાણ રાખેલ. જે ખેતીની જમીનના ન્યાયાધિકરણ અને મહેરબાન મામલતદાર સાહેબ ચોર્યાસીના તા. ૮/૧/૧૯૬૩ મુજબ આદેશ નમુના નં. ૬ આવવાથી નોંધ કરી. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૨૩૫ થી તા. ૨૯/૮/૧૯૬૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા. ૧૭/૪/૧૯૬૪ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સામાન્ય ગણોતીયા મોરારભાઈ રણછોડભાઈએ સુરેખાબેન સુરભાઈ ઉર્ફે નાથુભાઈ ગોપાળજીની છોકરી તથા સુબોધચંદ્ર ગુલાબભાઈ દેસાઈને મજકુર જમીનના રૂા. ૫૧૧૮/– પુરેપુરા ભરપાઈ કરવાથી મે. મામલતદાર સાહેબ અને કૃષિપંચના હુકમ નં. ૧૦૯૩ તા. ૧/૧૧/૧૯૬૩ થી ગણોતધારાની કલમ–૩૨ (એમ) ના સર્ટીફીકેટની નોંધ કરી. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૨૪૪ થી તા. ૬/૧૧/૧૯૬૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા. ૧૭/૪/૧૯૬૪ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મોરારભાઈ રણછોડભાઈનું તા. ૮/૧૧/૧૯૬૬ ના રોજ અવસાન થતા તેમના વારસદારોના તથા પંચોના જવાબને આધારે મજકુર જમીનમાં કેશવભાઈ મોરારભાઈ, મોહનભાઈ કાળીદાસ, ઈશ્વરભાઈ કાળીદાસ, અંબુભાઈ કાળીદાસ, લલ્લુભાઈ કાળીદાસ તથા ડાહયાભાઈ કાળીદાસના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૩૭૨ થી તા. ૨૮/૧૧/૧૯૬૬ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા. ૧૯/૫/૧૯૬૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ તેઓ પૈકી કેશવભાઈ મોરારભાઈનું તા. ૧/૫/૧૯૮૮ ના રોજ અપરિણીત અવસાન થતાં મજકુર જમીનમાંથી તેઓનું નામ કમી કરી ઉપરોકત જણાવેલ ભત્રીજાઓના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૧૧૯૧ થી તા. ૭/૨/૧૯૮૯ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા. ૧૮/૭/૧૯૮૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મે. સક્ષમ અધિકારી અને યુ.એલ.સી. સાહેબ, સુરતના હુકમ નં. યુ.એલ.સી./૬૩૮૭/૮૬ ૬(૧), ૬૨૭ તા. ૨૫/૯/૧૯૯૧ ના હુકમ મુજબ ૩૪૮૦૩ ચો.મીટર

જમીન ફાજલ જાહેર કરેલ. જે મહેરબાન સક્ષમ અધિકારી અને અધિક કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નં. યુ.એલ.સી. ૬(૧)/ફાજલ જમીન/તારીખઃ ૩/૭/૧૯૯૫ ના હુકમ મુજબ મજકુર જમીન શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ૧૯૭૬ હેઠળ ફાજલ જાહેર કરેલ. જેની ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં બીજા હકકમાં નોંધ કરવામાં આવેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૧૫૯૦ થી તા. ૭/૮/૧૯૯૫ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા. ૩૧/૫/૧૯૯૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકોએ યુ.એલ.સી. ફાજલ જમીન બાબતે નામદાર હાઈકોર્ટમાં સ્પે.સિવીલ એપ્લીકેશન નં. ૩૯૯૦/૯૭ દાખલ કરતા નામદાર હાઈકોર્ટના તા. ૨૪/૮/૨૦૦૦ ના હુકમ આધારે તેમજ નાયબ કલેકટર ચોર્યાસી પ્રાંત સાહેબ સુરતના પત્ર નં. જમન/વશી/૨૩૭૩/૨૦૦૧ તથા મહેરબાન મામલતદાર સાહેબ સીટી તાલુકા સુરતના પત્ર ક્રમાંક :જમન/વશી/૩૯૧૨/૦૧ તા. ૯/૧૦/૨૦૦૧ મુજબ બીજા હકકમાંથી યુ.એલ.સી. ફાજલ જમીનની નોંધ રદ કરવામાં આવેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૮૦ થી તા. ૪/૧૨/૨૦૦૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે જે નોંધ તા. ૧૮/૨/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મહેરબાન ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંકઃ ૫૬૨/૨૬૯૭/૨૫૯૦/૯ તા. ૧૫/૧૦/૧૯૯૭ ના ગેઝેટમાં પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ તથા મામલતદાર સીટી તાલુકા સુરતના પત્ર નં. જમન/૫૬૨/રેકર્ડ નોંધ /૯૮/૫/૯૮ અનુસાર મજકુર જમીનનો સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૧૫ થી તા. ૩૧/૧/૨૦૦૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન મોહનભાઈ કાળીદાસ, ઈશ્વરભાઈ કાળીદાસ અંબુભાઈ કાળીદાસ, લલ્લુભાઈ કાળીદાસ, ડાહયાભાઈ કાળીદાસના નામે ચાલે છે જેઓ પૈકી મોહનભાઈ કાળીદાસનું તા. ૩/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ તથા કંકુબેન તે મોહનભાઈ કાળીદાસની વિઘવાનું તા. ૩૦/૭/૨૦૧૧ ના રોજ તથા અરવિંદભાઈ મોહનભાઈનું તા. ૨૫/૮/૨૦૦૫ ના રોજ અવસાન થતાં મજકુર જમીનમાં લક્ષ્મીબેન મોહનભાઈ, સુમનબેન મોહનભાઈ, તારાબેન મોહનભાઈ, દક્ષાબેન તે અરવિંદભાઈ મોહનભાઈની વિઘવા, પિન્કેશ અરવિંદભાઈ, શેતલ અરવિંદભાઈ, દર્શન અરવિંદભાઈના નામો મરણનો દાખલો, પેઢીનામું, પંચકયાસ તથા સોગંદનામાના આધારે વારસાઈ હકકે દાખલ થયેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૨૪૦૭ થી તા. ૧૪/૯/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા. ૧૫/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઈશ્વરભાઈ કાળીદાસ, અંબુભાઈ કાળીદાસ, લલ્લુભાઈ કાળીદાસ, ડાહયાભાઈ કાળીદાસ, લક્ષ્મીબેન મોહનભાઈ, સુમનબેન મોહનભાઈ, તારાબેન મોહનભાઈ, દક્ષાબેન તે અરવિંદભાઈ મોહનભાઈની વિઘવા, પિન્કેશ અરવિંદભાઈ, શેતલ અરવિંદભાઈ, દર્શન અરવિંદભાઈના નામે ચાલે છે જે પૈકી ડાહયાભાઈ કાળીદાસનું તા. ૧૦/૬/૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન થતા મજકુર જમીનમાં નિર્મળાબેન ડાહયાભાઈ, મીનાબેન

ડાહયાભાઈ, શીલાબેન ડાહયાભાઈ, જીતેન્દ્રભાઈ ડાહયાભાઈ તથા હેમલતાબેન ડાહયાભાઈના નામો મરણનો દાખલો, પેઢીનામું, પંચકયાસ તથા એફીડેવીટના આધારે વારસાઈ હકકે દાખલ કરેલ. જેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં હકક ફેરફાર નોંધ નં. ૨૮૮૨ થી તા. ૩/૯/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ. જે નોંધ તા.૨૮/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે આમ ત્યારથી મજકુર જમીનના ઈશ્વરભાઈ કાળીદાસ, અંબુભાઈ કાળીદાસ, લલ્લુભાઈ કાળીદાસ, લક્ષ્મીબેન મોહનભાઈ, સુમનબેન મોહનભાઈ, તારાબેન મોહનભાઈ, દક્ષાબેન તે અરવિંદભાઈ મોહનભાઈની વિઘવા, પિન્કેશ અરવિંદભાઈ, શેતલ અરવિંદભાઈ, દર્શન અરવિંદભાઈ, નિર્મળાબેન ડાહયાભાઈ, મીનાબેન ડાહયાભાઈ, શીલાબેન ડાહયાભાઈ, જીતેન્દ્રભાઈ ડાહયાભાઈ તથા હેમલતાબેન ડાહયાભાઈ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન નવી શરતની હોય, જુની શરતમાં ફેરવવા માટે મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતને અરજી કરતા તેઓના હુકમ નં. ગણત.૩/વશી.૧૦૨૫ થી ૧૦૪૩/૨૦૧૭ ઓનલાઈન ફાઈલ નં. ૨૫૨૬૪ તા. ૨૪/૪/૨૦૧૭ થી જુની શરત કરવા હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૨૯૭૩ તા. ૧૦/૫/૨૦૧૭ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૭/૭/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ટાઉન પ્લાનર ટાઉન ડેવલોપમેન્ટ ડીપાર્ટેન્ટ સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા બાંધકામની રજીચીઠ્ઠી ટી.ડી.ઓ. નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૫૭૩ તા. ૧૫/૦૨/૨૦૧૮ થી મંજુર કરેલ છે.

મદદનીશ નગર નિયોજક સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, સુરત ધ્વારા તા.૩/૪/૨૦૧૭ ના રોજ આપવામા આવેલ ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ સદરહુ જમીન જનરલ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોનમાં આવે છે.

મજકુર જમીનમાં બીનખેતીનું કૃત્ય કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક એ/જમન/તત્કાલ/ સી.નં. ૧૯૫/૧૭/આઈ.ડી.નં.૧૧૨૫૦૬/વશી ૬૯૫૮ થી ૬૯૭૩ /૧૭ તા. ૫/૯/૨૦૧૭ થી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુ ના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૩૦૨૧ તા. ૧૩/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૪/૧/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદર જમીનના માલીકો ૧..ઈશ્વરભાઈ કાળીદાસ, ૨..અંબુભાઈ કાળીદાસ, ૩..લલ્લુભાઈ કાળીદાસ, ૪..લક્ષ્મીબેન તે મોહનભાઈ ઉર્ફે મોહનલાલ કાળીદાસની પુત્રી તથા દિનેશભાઈ અંબાલાલની વિધવા, ૫..સુમનબેન તે મોહનભાઈ ઉર્ફે મોહનલાલ કાળીદાસની પુત્રી તથા નલીનભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલની પત્ની, ૬..તારાબેન તે મોહનભાઈ ઉર્ફે મોહનલાલ કાળીદાસની પુત્રી તથા નિધીકાન્ત રમણભાઈ પટેલની પત્ની, ૭..દક્ષાબેન તે અરવિંદભાઈ મોહનભાઈ ઉર્ફે મોહનલાલની વિધવા, ૮..પિન્કેશભાઈ ઉર્ફે પિંકેશકુમાર અરવિંદભાઈ, ૯..શેતલ તે અરવિંદભાઈ મોહનભાઈ ઉર્ફે મોહનલાલ પટેલની પુત્રી તથા શૈલેષભાઈ હસમુખભાઈ પટેલની પત્ની, ૧૦..દર્શન અરવિંદભાઈ, ૧૧..નિર્મળાબેન તે ડાહયાભાઈ કાળીદાસની વિધવા, ૧૨..મીનાબેન તે ડાહયાભાઈ કાળીદાસની પુત્રી તથા અમૃતલાલ પટેલની પત્ની, ૧૩..શીલાબેન તે ડાહયાભાઈ કાળીદાસની પુત્રી તથા યોગેશભાઈ જયંતિભાઈપટેલની પત્ની, ૧૪..જીતેન્દ્રભાઈ ડાહયાભાઈ,

૧૫..હેમલતાબેન તે ડાહયાભાઈ કાળીદાસની પુત્રી તથા સંજયભાઈ નવનીતભાઈની પત્ની તથા ૧.. વસંતલાલ ઈશ્વરલાલ બારડોલીયા, ૨.. ડેનીશ વસંતલાલ બારડોલીયા વચ્ચે થયેલ સ્પે. દિ.મુ. નં. ૫૩૨/૨૦૧૬ માં નામદાર કોર્ટ ધ્વારા તા.૧૧/૨/૨૦૧૭ ના રોજ થયેલ આખરી હુકમનામા મુજબ તેમણે આ વેચાણ દસ્તાવેજ **ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક એક ભાગીદારી પેઢી** જેનો રજી.નં.GUJSR 202105 છે, જેની તરફેણમા કરી આપેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરત(ઉધના)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૯૧૪ તા.૧૯/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૩૦૮૦ તા. ૨૩/૩/૨૦૧૮ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ તા. ૨૪/૫/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

આમ, ત્યારથી સદરહું મોજે ગામ ભેસ્તાનના જુના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૬૪ રીવીઝન રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨, ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૪૮૦૦ ચો.મીટર, સુરત મહાનગરપાલીકાની ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૮(ભેસ્તાન) જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૮ તથા નવો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૧ ક્ષેત્રફળ ૨૪૩૬૬ ચો.મીટરવાળી ઔધોગિક હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન અમો લખી આપનારના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલી આવેલ. જે જમીન હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં સદરહુ જમીન અગર મજકુર જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ટાઉન પ્લાનર ટાઉન, સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા સદર જમીનમાં રીવાઈઝડ બાંધકામની ડેવલોપમેન્ટ અરજી નં.૦૦૨બીડીપી૨૨૩૧૧૦૩ તથા પરમીશન નં.૦૦૨એલડી૨૨૩૦૨૦૧ તથા ઓ.ડી.પી.એસ. એપ્લીકેશન નં. ઓ.ડી.પી.એસ./ ૨૦૨૨/૦૫૨૪૭૨ તા.૨૨/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે સુરત મહાનગરપાલીકા માંથી નીચેની વિગતે પ્લાનો મંજુર કરાવી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ખુલ્લા પ્લોટની યોજના મુકેલ જે યોજનાને **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એવુ નામ આપેલ છે.

(ખ)...ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં અમોએ **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામની ખુલ્લા પ્લોટની યોજના મુકવાનું નકકી કરેલ અને તે અંગેના પ્લાન તૈયાર કરી ટાઉન પ્લાનર ટાઉન ડેવલોપમેન્ટ ડીપાર્ટેન્ટ સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા રજીચીઠ્ઠી ટી.ડી.ઓ. નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૫૭૩ તા.૧૫/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. તથા સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા તેમના હુકમ નં.: એસએમસી/૨૮–૦૭–૨૦૨૦/ ૧૩૭૦૨૫૨/૦૧/૦૧૩૫૪૦ તા.૦૨/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની ખુલ્લા પ્લોટીંગની **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એ નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે.

(ગ)...જત ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા મજુરાના મોજે ગામ ભેસ્તાનના જુના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૬૪ રીવીઝન રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨, ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૪૮૦૦ ચો.મીટર, સુરત મહાનગરપાલીકાની ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૮ (ભેસ્તાન) જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૮ તથા નવો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૧ ક્ષેત્રફળ ૨૪૩૬૬ ચો.મીટરવાળી ઔધોગિક હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક એક ભાગીદારી પેઢી** ધ્વારા મુકવામાં આવેલ **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામની ખુલ્લા પ્લોટની યોજના આવેલ છે, તે પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકત તથા સદરહું **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** યોજનાનાં તથા

બાકીની કોમન જમીન, કોમન રોડના વપરાશ અંગેના હકક, હીત, સંબંધ સાથેની જમીન તથા મિલકતોમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હકકની મિલકતને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં સદરહું મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું જમીનમાં **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** ના નામથી **કુલ ૧૦૪** ખુલ્લા પ્લોટોની યોજના મુકવાનું નકકી કરેલ છે.

(ધ)...પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે **સર્ટીફિકેટ નં: PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/.....................................** તારીખ .... થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણીપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ(૧) માં રજુ છે.

(ચ)...એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનના લે–આઉટ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે **પ્રમોટરના એન્જીનીયર/આર્કીટેકટ શ્રીદિપકકુમાર મનહરલાલ હરસોરા** ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ **તથા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.**

(છ)...તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પ્લોટો પાડવામા આવેલ છે. તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા(ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... અલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ)...પ્રમોટર ધ્વારા સ્થાનિક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/રીવાઈઝડ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા પ્લોટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨માં રાખેલ છે.

(ઝ) એલોટીને આજરોજ **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** માં નીચે જણાવેલ મિલકત વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

(ટ) એલોટીને **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાય છે, તેમાં નીચે જણાવેલ મિલકત તે સાથે પ્રોજેકટના રાસુકા વપરાશના હકકો સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ–એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં પ્લોટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં પ્લોટનો એરીયા વિગેરે દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(ઠ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિયા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ

અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર પ્લોટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ટ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતો ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જુદા જુદા બ્લોકોમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારા ધ્વારા પ્લોટો પાડવામાં આવશે.

(૧.૧) એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નંબર .... જે આશરે .... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા વાળી જમીન તેમજ .... ચો.મી. (રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વણ વહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન સહીતની મળી કુલ્લે .... ચો.મી. ખુલ્લી જમીન તેમજ વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલ્લે રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧.૨) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે નીચેની રકમ આજદિન સુધીમાં બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એક તરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એક તરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજ માંથી મજરે આપવાના રહેશે.

:: પેમેન્ટની વિગત ::

અનું.નં.	બેંકની વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
	કુલ			

(૧.૩) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એક તરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. આમ છતા બન્ને પક્ષકારો નાંણા/અવેજની ચુકવણી તેઓની સગવડતા મુજબ નકકી કરી શકશે.

ક્રમ	ખરીદ કરેલ મિલકતની અવેજની ચુકવણી %ટકા	બાંધકામનું લેવલ
૧	૫ % સુધી	એલોટમેન્ટ વખતે
૨	૧૦ % સુધી	સાટાખત/ વેચાણ કરાર થયા સમયે
૩	બાકીની રકમ	વેચાણ અવેજની બાકી રકમ પ્રથમપક્ષના કબજો સુપ્રત

		કરે ત્યાં સુધીમા.

(૧.૪) ઉપરોક્ત જણાવેલ પેરા (૧.૧) મુજબની કુલ અવેજની કિંમતમાં જીએસટી, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ/સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, કોમન મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ, ઈલેકટ્રીક પાવર નેટર્વકને લગતી રકમ (જેવા કે ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ, ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર, લેબર ચાર્જીસ વિગેરેની રકમ) વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવી તમામ રકમો તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે. તથા મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્રારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્રારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, ચાર્જીસ, ડીપોઝીટ વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા–વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકાશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧.૫) મજકુર મિલકતના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્રારા પ્લોટના ક્ષેત્રફળની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પરત કરવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર પ્લોટ અંગે નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબકકા દરમ્યાન આ રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧.૬) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પૂર્ણ કરવા સારૂ કરવો પડતો ખર્ચ અગર ટેક્ષ ભરપાઈ કરવા/વાપરવાના અધિકાર આપે છે. જે અવેજનો વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨.૧) વધુમાં જો એક તરફવાળા આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ સદરહું મિલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સમય મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો બીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીજે આધીન મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એક તરફવાળાએ આ કરારનાં બીજી તરફવાળાને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાની માર્જીકલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસ્ડ લેડીંગ રેટ્સ (એમ.સી.એલ.આર.) જી પધ્ધતિ

મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા દ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળાએ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસ્ડ લેંડિંગ રેટ્સ (એમ.સી.એલ. આર.) પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાનાં ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

(૨.૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા નક્કી થયેલ પધ્ધતી મુજબની રકમની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા–૨.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે. જો વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન–૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ–મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને આથી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન–૧૫ સુધીમાં સુધારી નહી શકે તો નોટીસની મર્યાદા પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિકલતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરીને બાકીની રકમ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી વગર વ્યાજે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે. બાનાખત રદ કરવાનાં ચાર્જીસ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે વેચાણ રાખનારે ચુકવવાનાં રહેશે તથા કેન્સલ થયેલ પ્લોટનું ફેર વેચાણ થયા બાદ તેનું પેમેન્ટ આવ્યા બાદ તેમાંથી ખરીદનારને જે રકમ આપવાની થતી હોય તે પરત આપવાની રહેશે.

(૩) મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનાર નક્કી કરેલ અવેજની ચુકવણી કર્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સોંપવાનો રહેશે.
પરંતુ જો મજકુર મિલકતનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારે સુપ્રત ન કરી શકયા તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકાશે.
જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવ સર્જીત આફતોને કારણે કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે તો કે કોઈપણ વ્યાપારીક યુનીયનો કે ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલના કારણો ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ સ્થાનિક/દેશવ્યાપી કે વૈશ્વીક મહામારી વિગેરે ના કારણોસર...

(૪) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી :–

(૪.૧) મજકુર મિલકતનો પ્રત્યેક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ **તા.**31/12/2026 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે અથવા વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને વેચાણ લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકતના યોગ્ય વહીવટ સારૂ વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪.૨) મજકુર મિલકતનો દસ્તાવેજ થયેથી વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૪.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા–૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવા પાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટ ફાળાની રકમ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪.૪) મજકુર મિલકતના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કબુલ થાય છે કે મજકુર યોજના કોમન ફેસેલીટીનો વપરાશ–ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યોજનાના કોમન ફેસેલીટીઝને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો રહેશે. અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નો ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

(૫) મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર કાયદેસરના ઔધોગીક હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે. આ માટે જરૂરી તમામ સરકારી , અર્ધસરકારી , કલેકટરશ્રી ,સુરત મહાનગરપાલીકા વિગેરે માંથી પરવાનગી મેળવી તથા વીજળી વિગેરે મેળવી બાંધકામ કરવાનું રહેશે આથી ભવિષ્યમા જે કોઈ બાંધકામ કરવામા આવે તેની કાયદેસરતા તથા તેનાથી કોઈપણ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે.

(૬) મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ, રસ્તા ના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીસએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી મજકુર સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદો ની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદા સહિતની યાદી પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન–૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી–સિકકા કરીને સક્ષમ

કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર તે મુજબનો સુધારા વધારા પેટા–નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.

(૭) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહું મિલકતનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી મજકુર મિલકતમાં રહેલા કોમન રોડ, રસ્તા વિગેરેના વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ ઉપકર, રૂપાંતર, કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમો ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન રોડ, રસ્તાના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. તેમજ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડિપોઝીટની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે. ભાગીદારી પેઢીના સ્ટોક/વેચાણ કરવાના બાકી પ્લોટ પર મેઈન્ટેનન્સ ભરવા જવાબદાર રહેશે નહી કે સોસાયટી બનાવવામા આવે તો તે પણ મેઈન્ટેનન્સ માંગવા હકકદાર રહેશે નહી. પ્રથમપક્ષના/ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા જયારે આવા સ્ટોકના પ્લોટનું વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે જે તે ખરીદનારને કબ્જો સુપ્રત કરે અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે ત્યારથી જે–તે ખરીદનારે ફાળે પડતા મેઈન્ટેન્સ/ડિપોઝીટની રકમ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ સાચવનાર બોડીને આપવા જવાબદાર રહેશે.

(૮) આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં દર્શાવવામાં આવેલ નહી હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય અથવા વધારાની સુવિધા, ડેવલપમેન્ટ કરવાનું થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા–નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે–તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે સહી.

(૧૦) મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનાર મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેના દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર મિલકત મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૧) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

(૧૧.૧) આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર મિલકતના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૧૧.૨) મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે–તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/ પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

(૧૧.૩) મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

(૧૧.૪) મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

(૧૧.૫) મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર મિલકત અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

(૧૧.૬) મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

(૧૧.૭) વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અસર મજકુર મિલકત અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

(૧૧.૮) મજકુર યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૧.૯) મજકુર યોજનાના તમામ પ્લોટોનું વેચાણ થયેથી અથવા તે પહેલા વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન રોડ, રસ્તા તેમજ કોમન વહીવટ તેમજ તેને આનુસાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હિસાબો તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે. પરંતુ બીજાપક્ષના , સોસાયટીના સભ્ય બનવા જવાબદાર રહેશે અને આ લખાણથી સભ્ય ગણાશે. તે બાબતે ઈન્કાર/ તકરાર કરી શકશે નહી તથા જે તે બીજાપક્ષનાએ વખતો વખત સોસાયટી ના જે તે નિયમો નકકી કરવામા આવે તે પાલન કરવાના રહેશે જે અગત્યની શરત છે.

(૧૧.૧૦) મજકુર મિકલતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભોમાં મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

(૧૧.૧૧) મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૨) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

(૧૨.૧) વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર મિલકતને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય પ્લોટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા મજકુર

મિલકતમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૨.૨) મજકુર મિલકતને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના જોખમી પ્રવાહી, માલ–સામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના કોમન દિવાલો કે અન્ય મિલકતનો નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા–લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૨.૩) મજકુર યોજનાએ ઓપન પ્લોટીંગ યોજનાની હોવાથી તેના અંગે હાલ પ્લોટના વિમા(ઈન્સયુરન્સ) ની કોઈપણ જોગવાઈ કરવામાં આવેલ નથી. તેમ છતાંયે વેચાણ દસ્તાવેજ સમય પછીથી વેચાણ લેનારે પોતાની જરૂરીયાત મુજબ કે પોતાની ઈચ્છા અનુસાર વીમાની વ્યવસ્થા કરી કરાવી શકાશે.

(૧૨.૪) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટ વાળી મીલકત જે સ્કીમમા આવેલ છે તે સ્કીમના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર સ્કીમના કોઈપણ ભાગમાં, આડોશ–પડોશના પ્લોટમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો, બાંધકામનું વેસ્ટ મટીરીયલ કોઈપણ જગ્યાએ ફેકવાનું નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાની મિલકતના દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને આપવાનો રહેશે અથવા પોતાની મેળે નિકાલ કરવાનો રહેશે. તેમજ જયારે પણ આખી સ્કીમને લઈ સોસાયટી બનાવવામા આવે કે એસોસીએશન બનાવવામા આવે તેના આવા વખતો વખતના નિતિ–નિયમોનું પાલન બીજાપક્ષનાએ કરવાના રહેશે.

(૧૨.૫) વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન–૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨.૬) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરવામા આવેલ પ્લોટ તથા આખી સ્કીમમાં આવેલ કોમન સગવડો ને લઈ સ્થાનિક અધિકૃત સરકારી/અર્ધસરકારી કચેરી કે મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન વિગેરેને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે તેઓના રાસુકા હિસ્સા મુજબ સોસાયટી/એસોસીએશન વિગેરે બોડી ધ્વારા નકકી કરવામા આવે તે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર મિલકતમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨.૭) જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી/એસોસીએશન દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદીલ કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને સોંપી શકશે નહી કે તેના પર બોજા /ચાર્જ ઉભા કરી કરાવી શકશે નહી. જે અગત્યની શરત છે.

(૧૨.૮) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વેસંમતિથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનાર અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારા વધારા થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે. દસ્તાવેજ થયા બાદ વેચાણ રાખનારે પોતે મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુંજબનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે. બાંધકામ કરતી વખતે સોસાયટી ધ્વારા નકકી થયેલ નિતીનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટીના અન્ય સભ્યો/પ્લોટ હોલ્ડરો સાથે બાંધકામ વખતે મંજુર પ્લાન મુજબ યોગ્ય નકકી થયેલ માર્જીન છોડીને જ કાયદેસર રીતે બાંધકામ કરવાનું રહેશે. આમછતા જો નિયમથી વિરૂધ્ધ બાંધકામ કરવામા આવે તો તેની જવાબદારી પ્રથમપક્ષનાની રહેશે નહી તથા બાંધકામ કરતી વખતે પોતાના પ્લોટનું બાંધકામનું સામાન વિગેરે અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરોને નડે નહી તે રીતે, તથા સોસાયટીના કોમન રોડ–રસ્તા ઉપર નડે એ રીતે રાખવાનું રહેશે નહી.

વેચાણ આપનાર ધ્વારા કોમન સુવિધાઓ જેવી કે રોડ–રસ્તા, ડ્રેનેજ, પાણીની વ્યવસ્થા કરી આપવાની છે. જે જે–તે પ્લોટ હોલ્ડરના પ્લોટ સુધીની રહેશે. ત્યારબાદ તેમાંથી વેચાણ રાખનારે પોતાના પ્લોટમાં આગળ કનેકશન પોતાની જાતે જે–તે ઓથોરીટી સમક્ષ યોગ્ય અરજી/પરવાનગી મેળવી કરી મેળવી લેવાની રહેશે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા બાંધકામ કરવામાં આવે ત્યારબાદ ફાયરને લગતા જરૂરી પરવાનગી/એન.ઓ.સી. વેચાણ રાખનારે પોતાના નામથી મેળવી લેવાના રહેશે.

(૧૩) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટ ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારોને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયાં સુધી વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, પ્લોટો તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૫) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર ધ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહી. તથા વેચાણ લેનાર આ કરારને આધારે આગળ કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિતઓને આ મિલકત ગીરો, બક્ષીસ કે ભાડે આપી શકશે નહી.

(૧૬) જયાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચકાસણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન–૧૫ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન–૧૫ માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારૂ વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરી શકશે અને આવી નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર ધ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે. આ રીતે બાનાખત રદ કરવાનાં ચાર્જીસ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે વેચાણ રાખનારે ચુકવવાનાં રહેશે તથા કેન્સલ થયેલ પ્લોટનું ફેર વેચાણ થયા બાદ તેનું પેમેન્ટ આવ્યા બાદ તેમાંથી ખરીદનારને જે રકમ આપવાની થતી હોય તે પરત આપવાની રહેશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

(૧૮) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતના માલીકો, ભાડુત, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૧૯) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવીશરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારો બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૦) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર મીલકત અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હીત હિસ્સો આપવામાં આવે છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનિટમાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે. તથા બીજાપક્ષના તેઓની તરફેણના રજીસ્ટર દસ્તાવેજ થયેથી પ્લોટ/મીલકત તેઓના નામે તમામ સરકારી કચેરીમાં તાકીદે કરાવી લેવા બંધાયેલ છે.

(૨૨) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોએ માન્ય તેવા શહેર સુરતના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૩) મજકુર મીલકત અંગેનો આ બનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધિકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૪) મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધિન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ–મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

<u>**વેચાણ આપનાર :–**</u>

નામ :– **ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક એક ભાગીદારી પેઢી**

સરનામું :–

ઈમેલ :–

<u>**વેચાણ લેનાર :–**</u>

નામ :–

સરનામું :–

ઈ–મેઈલ :–

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારોને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર ધ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૫) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યકિત ધ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનું નામ હોય તો વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૬) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ ફી,વકીલ ફી વિગેરેનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવાનું રહેશે.

(૨૮) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્‌ભવતા પ્રશ્નો ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર સુરત હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલ ગણાંશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ રીતે જ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

<u>પરિશીષ્ટ–૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા મજુરાના મોજે ગામ ભેસ્તાનના જુના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૬૪ રીવીઝન રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨, ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૪૮૦૦ ચો.મીટર, સુરત મહાનગરપાલીકાની ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૮ (ભેસ્તાન), જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૮ તથા નવો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૧ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૪૩૬૬ ચો.મીટર વાળી ઔધોગિક હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન.

<u>બીનખેતીની જમીનની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :– ૧૨ મીટર ટીપીનો રોડ
પશ્ચિમે :– ફા.પ્લોટ નં.૧૫
ઉત્તરે :– ફા.પ્લોટ નં.૨૨
દક્ષિણે :– ૧૮ મીટર ટીપીનો રોડ

<u>પરિશીષ્ટ–એ</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા મજુરાના મોજે ગામ ભેસ્તાનના જુના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૬૪ રીવીઝન રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨, ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૪૮૦૦ ચો.મીટર, સુરત મહાનગરપાલીકાની ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૮ (ભેસ્તાન), જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૮ તથા નવો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૧ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૪૩૬૬ ચો.મીટર વાળી ઔધોગિક હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આવેલ **"ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામની ખુલ્લા પ્લોટની યોજનામાં પાડવામા આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.................. કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. જમીન તથા આંતરિક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની .... ચો.મી.જમીન એમ મળી કુલ .... ચો.મી. વાળી જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક અધિકાર સહીત.

<u>જેની પ્લોટની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–

એનેક્ષર–બી
રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ
અલગથી આપવામા આવેલ છે.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશિયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસીઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.
અત્રે...મતુઃતત્રે..શાખ

ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક એક ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર
(૧) શ્રી

————————————————— —————————————————

————————————————— —————————————————

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (એ) મુજબ ફરજીયાત ફોટો તથા અગુંઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી.

<u>પ્રથમ પક્ષના/લખી આપનાર :–</u>

ઓમ શીવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક એક ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

(૧) શ્રી

____

સહી

____

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

<u>બીજા પક્ષના/લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી ....

____

સહી

____

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન