

—:: 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, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //—

જોગ લી.....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના :-

"અવન્ટીસ ડેવલપર્સ એલએલપી" એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :-

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. ABFFA 4420 N.

Email : legal@avantisgroup.co.in

(૧) શ્રી શંકરલાલ છગનલાલ શાહ

ઉ.આ.વ. : ૪૮, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. AEUPS 4161 E.

(૨) શ્રી અંકિત શંકરલાલ શાહ

ઉ.આ.વ. : ૨૫, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. CRTPS 4204 A.

(૩) શ્રી વિરલ શંકરલાલ શાહ

ઉ.આ.વ. : ૨૦, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. FVKPS 2499 B.

—// 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, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //—

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

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ ઉઘના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે પરવટના સર્વે નં. ૫૦ કે જેના બ્લોક નં. ૬૩ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨૩૬૭૪-૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો આકાર રૂા. ૨૭-૧૨ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ-મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૫૦-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન તથા સર્વે નં. ૭૧/૨

કે જેના બ્લોક નં. ૭૫/બ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૮૧૮-૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો અકાર રૂા. ૨૪-૩૬ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૮ (પરવટ-મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ અને ૮૪ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૬૧૩૦-૦૦ ચો. મી. મળી કુલ ૧૮૮૮૦-૦૦ ચો.મી. થાય છે તે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" ના ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં..... વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા : ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા : ચો.ફુ. છે તે મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) અમો બીજાપક્ષનાની માલીકીની 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. ૪૫ અને ૮૩ વાળી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" 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 માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેક્ટમાં (દુકાન) નું 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 ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો 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, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે 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 સમજી વિચારીને સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે.

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

બીજાપક્ષના ઉક્ત મિલકત અંગેનું પુર્ણતાનું 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 બંધાય રહેલા "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" માં ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં..... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી અને તે અરજીના આધારે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ કરારથી દુકાન નં..... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા એટલે બિલ્ડીંગની બહારની દિવાલો અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો બિલ્ડીંગનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં બિલ્ડીંગ અંદરની પાર્ટીશન દિવાલનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતિ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજૂર રાખીને સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ બાતલ 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 મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ...../- (અંકે રૂપિયા) પુરા પહેલાપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે

((.. 4 ..))

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	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ—૧૩ હેઠળ બીજાપક્ષનાએ ઉક્ત ફલોટના 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 "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" માં ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં..... 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) બીજાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" નામના પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરનાર 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 સદરહુ મિલકતને વિપરીત અરસ કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા પહેલા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

- 1(a)(I) ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટીના ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં..... કે જેનો કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. છે તે મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../— (અંકે રૂપિયા) પુરા છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજાપક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટીની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસિલીટીની 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 ખુલ્લા પાર્કિંગ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજકો ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.
- 1(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" ના ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં..... ની 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 રહેશે તે સાથે બીજાપક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજાપક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.
- (i) રૂા...../— (અંકે રૂપિયા) પુરા (કુલ કિંમતમના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.
- (ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" નું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ii નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નક્કી 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 "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" માં દાદર, લીફ્ટ લેવલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" માં ફ્લોરીંગ કામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

- (vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ "ઓફીસ ટેક્સ્ટાઈલ સીટી" ની લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (viii) બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને "ઓફીસ ટેક્સ્ટાઈલ સીટી" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(d) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત ચુકવ્યેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક 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 ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડિમાન્ડ પત્રથી સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f) જો પહેલાપક્ષના નક્કી 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 નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમક્ષા થઈ શકશે નહીં.

1(g) "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" ના ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં..... નો કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજાપક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને ફાયનલ કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જ્યારથી બીજાપક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ પ્રકારના ખંડ-૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h) બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કંઈ રકમ જમાં કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલાપક્ષના ધ્વારા બીજાપક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજાપક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

2.1 "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા નકકી 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 અંગનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલાપક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલાપક્ષનાને એસોસીએશને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવીજ રીતે પહેલાપક્ષનાએ પણ ખંડ-૧(સી) મુજબ નકકી 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 ઉઘના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે પરવટના સર્વે નં. ૫૦ કે જેના બ્લોક નં. ૬૩ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨૩૬૭૪-૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો આકાર રૂ. ૨૭-૧૨ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ-મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૫૦-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન તથા સર્વે નં. ૭૧/૨ કે જેના બ્લોક નં. ૭૫/બ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૯૧૯-૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો અકાર રૂ. ૨૪-૩૬ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ-મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ અને ૮૪ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૬૧૩૦-૦૦ ચો. મી. મળી કુલ ૧૮૮૮૦-૦૦ ચો.મી. થાય છે તે જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજાપક્ષનાનો છે સહી.
- 3.2 મજકુર "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" નામના પ્રોજેક્ટનું આજદીને જેટલી એફ.એસ.આઈ. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે જેમાં પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારને યાને બીજાપક્ષનાને ટી.ડી.આર. ધ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આર. મળવા પાત્ર અને વધારાના માળ (ફ્લોર) તરીકે મળવા પાત્ર બને તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આર. બીજાપક્ષના પ્રોજેક્ટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" નામના પ્રોજેક્ટની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ. સંપૂર્ણ માલીકી ફક્ત બીજા પક્ષનાની જ રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે. આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે જેની સંપૂર્ણ માલીકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને તમો પહેલાપક્ષનાએ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પહેલાપક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહીં અને જો કોઈ વાંધો લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.
- 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 યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજાપક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલાપક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક છ (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(છ) 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 ધ્વારા 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 ધ્વારા બીજા પક્ષનાની 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 ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવેથી કરાર સમાપ્તિની 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 ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજાપક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સઘાયા 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.

સદરહુ બિલ્ડીંગમાં બીજાપક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો તમોને અલગથી આપેલ છે.

6. બીજાપક્ષનાએ ફલેટનો કબજો તા..... ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજાપક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.
- યુધ્ધ, આંતરિક, વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
 - નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર થવા 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 ક્લીયર 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 હડતાલ 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 "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી સદરહુ 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 પુરુ કરવામાં પહેલાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલાપક્ષના

આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલાપક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજાપક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

- 7.2 BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે 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 નકકી 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 જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈનટેક્સ 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 સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :— (Failure of Allotee to take possession of Property) :—

બીજાપક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી 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 એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના 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 સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પહેલાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

- 7.4 પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બિલ્ડીંગના અથવા "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલાપક્ષના બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજાપક્ષનાએ શક્ય તો ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો પહેલાપક્ષના આવી ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજાપક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન

થયેલ હશે તો બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. બીજાપક્ષના પ્રયોજકો ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ, જાળવણી પહેલાપક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

- i. જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારનું તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલાપક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનું કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદારી ઠેરાવી શકાશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

- i. 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 નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- ii. કબજો લેતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય 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.

- iii. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયનલ 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.

7.7 લીફ્ટ :—

- i. પહેલાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેને ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો પહેલાપક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- ii. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટનું લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને જો લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદારી ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને બિલ્ડીંગના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાની કોઈ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

8. પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ઘંઘાના હેતુ માટે કરી શકશે. "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ 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 દ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મળ્યેથી 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 "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" 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 સિકકા કરીને સાત દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમાયંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે જેથી બીજાપક્ષના સમયસર સુચિત મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો સમજુતી 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. બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટીના સંદર્ભમાં થનાર 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 બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈના કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના 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.
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 બીજાપક્ષનાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને 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 પહેલાપક્ષનાએ ફાળે આવતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

13. પ્રોજેક્ટની રજુઆત અને બાંહેરી : (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 મેળવલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજાપક્ષના પરિયોજના પુર્ણ 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 અને ઉક્ત મિલકત અને તેની વિંગ અને 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 પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, વેચાણ આપેલ મિલકત અને 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 બીજાપક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલાપક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચશે.

- vii. બીજાપક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત મિલકત સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલાપક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- 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 પહેલા પક્ષનાના 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 બીજા પક્ષનાને 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 પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :—

- i. પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને સદરહુ મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" પ્રોજેક્ટના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું 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 પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
- ii. પહેલાપક્ષના બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર,

કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં પહેલાપક્ષના ધ્વારા અવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવાના પાત્ર બનશે તેમજ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

iii. પહેલાપક્ષનાએ ઉક્ત બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને બિલ્ડીંગને બીજાપક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલાપક્ષનાએ મજકુર "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના ધ્વારા 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 કલેઈમ કરવાના પહેલાપક્ષના હકકો સંપૂર્ણપણે જતાં રહેશે.

iv. પહેલાપક્ષના ધ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારા-વધારા કરવા કરાવવાનો નથી કે પહેલાપક્ષનાએ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" ની સામે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલા ભાગો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજાપક્ષનાની કે વખતો વખત થનાર સુચિત સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના પહેલાપક્ષનાએ "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" માં તેના બિલ્ડીંગમાં 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 "ઓફીરા ટેક્સટાઈલ સીટી" ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની રહેશે.

v. પહેલાપક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે આવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ મિલકતના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને

પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલાપક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહીત પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહેશે.

- vi. પહેલાપક્ષનાએ બિલ્ડીંગમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મિલકતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ—સામાન મુકવાનો નથી.
- vii. બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" માં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
- viii. પહેલાપક્ષનાને મિલકત જે હેતુ માટે બીજાપક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક, કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.
- ix. આ કરાર હેઠળ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના ધ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.
- x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" અને તેમાં આવેલા મિલકતની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમના વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા—વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલાપક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્સ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.
- xi. બીજાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યોને સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત પરિયોજના અથવા મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં પહેલાપક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
- xii. બીજાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલાપક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા મિલકતમાં સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

15. પહેલાપક્ષના તરફથી બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજાપક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત મિલકત "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" ના કોઈ ભાગમાં સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલાપક્ષના સાથે મિલકત વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલાપક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજાપક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલાપક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનો 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.
17. બીજાપક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કી બોજો ઉભો કરશે નહીં (Promoter Shall not mortgage or create charge)
બીજાપક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો સાનગીરો અથવા બોજો બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં બીજાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલાપક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.
18. બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)
બીજાપક્ષના આ કરાર પહેલાપક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલાપક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના સાત દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને પોતાની સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોલકવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલાપક્ષનાએ સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં

કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. બીજાપક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના સાત દિવસ અંદર પહેલાપક્ષના કરાર ઉપર સહીઓ કરી બીજાપક્ષનાએ પરત ન મોકલે અથવા બીજાપક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલાપક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટે અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ તે સંબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો પહેલાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજાપક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલાપક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલાપક્ષના જવાબદારી ઠરશે અને પહેલાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે.

19. સમગ્ર કરાર (Entire Agreement)

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત "ઓફીસ ટેક્સ્ટાઈલ હબ" ની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલ અન્ય તમામ સમજૂતીઓ કરારો ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

20. સુધારા કરવાનો અધિકાર :- (Right to Amend)

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

21. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલાપક્ષનામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પહેલાપક્ષના 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 પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ બિલ્ડીંગના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલાપક્ષના સાથે જોડનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સદરહુ મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

22. કરાર રદ કરવા બાબત :- (Saverability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવાના અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ

કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી 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 કરારને બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ :— (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલાપક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીંગ/ પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

24. વધુ બાંહેધરી :— (Further assurances)

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખર્ચ તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેનું અનુસરશે.

25. અમલનું સ્થળ :— (Place of execution)

આ કરાર બીજાપક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજાપક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સઘાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારેજ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

26. પહેલાપક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજાપક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલા સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલા સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

બીજાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

"અવન્ટીસ બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી." (જેનું ઠેકાણું : એસ/૭, વી.આઈ.પી. પ્લાઝા, વી.આઈ.પી. રોડ, ભરથાણા-વેસુ, સુરત મુકામે આવેલ છે તે એલ.એલ.પી.) વતી તથા તેના ભાગીદારો :-

Email : legal@avantisgroup.co.in

- (૧) શ્રી અંકિત શંકરલાલ શાહ
રહેવાસી : ૧૮૮, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત
- (૨) વિરલ શંકરલાલ શાહ
રહેવાસી : ૧૮૮, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.
- (૩) શ્રી બ્રિજેશકુમાર અશ્વિનભાઈ પટેલ
રહેવાસી : ૩૮-૩૮, સાંઈનાથ સોસાયટી, આશીર્વાદ પાર્ક સામે, ભાઠેના, સુરત.

પહેલાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

શ્રી

રહેવાસી :

Email :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

28. સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)

પહેલાપક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલાપક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલાપક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

29. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty and Registration)

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

30. વિવાદનું નિરાકરણ :- (Dispute Resolution)

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 સક્ષમ અધિકારીને મોકલવાની રહેશે.

31. લાગુ પડતો કાયદો :- (Governing Law)

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલતમાં હકુમત ધરાવશે.

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

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ ઉઘના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે પરવટના સર્વે નં. ૫૦ કે જેના બ્લોક નં. ૬૩ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨૩૬૭૪-૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો આકાર રૂ. ૨૭-૧૨ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ-મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૫૦-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન તથા સર્વે નં. ૭૧/૨ કે જેના બ્લોક નં. ૭૫/બ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૯૧૯-૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો અકાર રૂ. ૨૪-૩૬ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ-મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ અને ૮૪ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૬૧૩૦-૦૦ ચો. મી. મળી કુલ ૧૮૮૮૦-૦૦ ચો.મી. થાય છે તે જમીન.

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ ઉઘના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે પરવટના સર્વે નં. ૫૦ કે જેના બ્લોક નં. ૬૩ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨૩૬૭૪-૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો આકાર રૂ. ૨૭-૧૨ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ-મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૫૦-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન તથા સર્વે નં. ૭૧/૨ કે જેના બ્લોક નં. ૭૫/બ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૯૧૯-૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો અકાર રૂ. ૨૪-૩૬ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ-મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ અને ૮૪ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૬૧૩૦-૦૦ ચો. મી. મળી કુલ ૧૮૮૮૦-૦૦ ચો.મી. થાય છે તે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "ઓફીસ ટેક્સટાઈલ સીટી" ના ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં..... વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા : ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા : ચો.ફુ. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વજ

((.. 24 ..))

વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ અમો બીજાપક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ઘાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે, જે અમોને પોતાને તથા અમારા વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ