:: કબજા વગરનું સાટાખત ::–

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૮ નાં .... ને, વાર : ...વાર, તારીખ : .... મી, માહે : ......, સને ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને,...

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના</u> :–

(૧) ....,

ઉ.આ.વ.: ....., ધંધોઃ ...., જાતનાઃ ....,

રહેવાસી :–

PAN :

MO NO.

(જેઓને હવે પછી આ લેખમાં " પહેલા પક્ષના " અથવા " વેચાણ રાખનારા" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે.)

જોગ લી.

<u>આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના</u> :–

મેસર્સ " મહાદેવ કોર્પોરેશન" એક ભાગીદારી પેઢી, PAN NO : ABRFM7791G

ઠેકાણું:– ઓમકાર હાઈટ્સ, બ્લોક નં.૮૦/અ,આનંદવિલાની સામે,

જહાંગીરાબાદ,ભેંસાણ રોડ સુરતના તરફે અને વતી ભાગીદારોઃ–

(૧) **શ્રી પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૪૬, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ ૧,કન્તેશ્વર સોસાયટી–૧, લલીતા ચાર રસ્તા, કતારગામ, સુરત.

Mobile No.: 98251 51294

(૨) **શ્રી વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૪૨, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ એ–૪૦૨,વાત્સલ્ય હાઈટ્સ, ગ્રીન એવન્યુ ચાર રસ્તા,

અડાજણ રોડ, સુરત.

Mobile No.: 99251 99902

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

(૩) **શ્રી જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,**

ઉ.આ. વ. : ૬૬, ધંધોઃ વેપાર, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ ૯૦૩,"૭૯ સ્કવેર", જયોતીન્દ્ર દવે ગાર્ડનની સામે, સી.એન.જી.સ્ટેશનની બાજુમાં,અડાજણ રોડ, સુરત.

(૪) **શ્રી નરેશકુમાર ચંદુભાઈ વેકરીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૩૯, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ ૧,કન્તેશ્વર સોસાયટી–૧, લલીતા ચાર રસ્તા, કતારગામ, સુરત.

(૫) **શ્રી સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૩૯, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ એ–૪૦૨,વાત્સલ્ય હાઈટ્સ, ગ્રીન એવન્યુ ચાર રસ્તા,

અડાજણ રોડ, સુરત.

(૬) **શ્રી ધનશ્યામભાઈ ધીરૂભાઈ કોઠીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૪૯, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ એ–૧૨૦૪,રામેશ્વર હાઈટસ,આર્શીવાદ વિલાની પાછળ,

ભરથાણા વેસુ,સ્વર કોલેજ સુરત.

(૭) **શ્રી કમલેશભાઈ દેવરાજભાઈ પાનસુરીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૪૨, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ બી–૨૯૨, અક્ષરધામ સોસાયટી,

લક્ષ્મીકાંત આશ્રમ રોડ,કતારગામ,સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે.)

સદરહું મિલકતના ટાઈટલની હકીકત એ મુજબની છે કે...,

સુરત ડસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ચાર્યાસી ત્યારબાદ સીટી (હાલ અડાજણ) ના મોજે ગામ : જહાંગીરાબાદના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૭ ના બ્લોક નં.૮૦ વાળી જમીનના મુળ માલીક શ્રી જસવંતસિહજી જીતસિંહજી કરીને ચાલી આવેલા હતા. તેઓ પાસેથી સદર જમીન શ્રી મકનજી ડાહયાભાઈએ તા.૧૭/૦૮/૧૯૫૧ નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

આધારે ખરીદ કરેલી.જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૫૬૨ થી તા.૦૯/૧૦/૧૯૫૧ ના રોજ થયેલી છે. જે એન્ટ્રી તા.૧૩/૧૨/૧૯૫૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ,શ્રી મકનજી ડાહયાભાઈ પાસેથી સદરહુ જમીન (૧) બાઈ લક્ષ્મી તે મુળચંદદાસ નારાણદાસની છોકરી (૨) સગીર હીરાલાલ મુળચંદદાસે (સગીરના વાલી મુળચંદદાસ નારાણદાસ) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ખરીદ કરેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૮૨૭ થી તારીખ : ૦૫/૧૨/૧૯૫૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૫૮૬ થી તા.૦૧/૦૨/૧૯૫૪ ના રોજ થયેલી છે. જે એન્ટ્રી તા.૦૭/૦૪/૧૯૫૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ (૧) બાઈ લક્ષ્મી તે મુળચંદદાસ નારાણદાસની છોકરી (૨) સગીર હીરાલાલ મુળચંદદાસ(સગીરના વાલી મુળચંદદાસ નારાણદાસ) પાસેથી સદરહુ જમીન શ્રી છગનભાઈ દયાળભાઈએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ખરીદ કરેલી.જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૬૮૮ થી તા.૦૩/૦૪/૧૯૫૯ ના રોજ થયેલી છે. જે એન્ટ્રી તા.૨૧/૧૨/૧૯૫૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ,મહેરબાન સ્પેશિયલ લેન્ડ એકવી.ઓફિસર સાહેબના હુકમ નં.એલ.એ.કયુ/એ/૧૮૨૯ તા.૨૦/૦૩/૧૯૭૦ ના આધારે મહેરબાન સુપ્રી.જમીન રેકર્ડઝ વડોદરા વિભાગ,વડોદરાના દુરસ્તી પત્રકો ૧૮૩/૭૦–૭૧ તા.૦૬/૦૫/૧૯૭૦ થી મંજુર થઈ ગામે આવવાથી દુરસ્તી પત્રક નંબર : ૧૯ થી સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૧ હેકટર ૫૩ આરે ૭૮ ચો.મી. આકાર રૂા.૨૩.૮૧ હતુ. જે ક્ષેત્રફળ : ૧ હેકટર ૩૦ આરે ૫૧ ચો.મી આકાર ૨૦.૨૫ થયેલ છે. જે દુરસ્તી પત્રકની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. : ૧૦૪૮ થી તા.૦૭/૦૭/૧૯૭૯ ના રોજ થયેલી. જે એન્ટ્રી તા.૧૩/૦૮/૧૯૭૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને એકત્રીકરણનો કાયદો લાગુ પડતા મંજુર થયેલ એકત્રીકરણ તખ્તા મુજબ સદરહુ સર્વે નં.૧૩૭ વાળી જમીનને બ્લોક નં.૮૦ આપવામાં આવેલો છે.જે એકત્રીકરણ તખ્તાની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૧૦૮૬ થી તારીખ : ૨૦/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજ થયેલી. જે એન્ટ્રી તારીખ : ૧૩/૦૪/૧૯૮૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ, શ્રી છગનભાઈ દયાળભાઈનું તારીખ : ૧૩/૧૨/૧૯૯૨ ના રોજ અવસાન થયલું.જેથી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે બ્લોક નં.૮૦ વાળી જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટરસમાં (૧) શશીકાંતભાઈ છગનભાઈ (૨) તારાબેન છગનભાઈ (૩) પુષ્પાબેન છગનભાઈ (૪) નીતીનકુમાર છગનભાઈ (૫) ચંદ્રકાંતભાઈ છગનભાઈ (૬) ભરતભાઈ છગનભાઈ (૭) મુકેશભાઈ છગનભાઈ (૮) મર્હુમ ગીરીશભાઈ છગનભાઈના વારસદારો (અ) સુમનબેન ઉર્ફે મંજુલાબેન તે ગીરીશભાઈ છગનભાઈની વિધવા (બ) સગીર નિમેશભાઈ ગીરીશભાઈ (ક) સગીર સુનીલભાઈ ગીરીશભાઈ (ડ) રેશ્માબેન ગીરીશભાઈ, સદરહુ ક્રમ નં.: (બ),(ક), તથા (ડ) ના વાલી અને ઈષ્ટમિત્ર તરીકે સુમનબેન ઉર્ફે મંજુલાબેન તે ગીરીશભાઈ છગનભાઈની વિધવાના નામો વારસાઈ હકકે દાખલ થયેલા.જે વારસાઈ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૩૦ થી તારીખ : ૨૨/૦૭/૧૯૯૩ ના રોજ દાખલ થયેલી. જે એન્ટ્રી તારીખ : ૦૩/૦૩/૧૯૯૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિકોએ તારીખ : ૦૧/૦૧/૨૦૦૫ ના રોજ બનાવેલ કરાર તેમજ તારાબેન છગનભાઈ તથા પુષ્પાબેન છગનભાઈ તલાટી રૂબરૂ આપેલા જવાબના આધારે સદરહુ બ્લોક નં.૮૦ વાળી જમીનમાંથી પોતાનો હકક હિસ્સો છોડી દીધેલો.જે અંગેનો નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૫૦ થી તારીખ : ૧૧/૦૧/૨૦૦૫ ના રોજ દાખલ થયેલી. જે એન્ટ્રી તારીખ : ૨૯/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ, મહેરબાન નાયક કલેકટર સાહેબશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંત,સુરતના તારીખ : ૦૭/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજના હુકમ કમાંક/વહટ/બવજ/રજી.નં.૫૩/૦૫ વશી ૧૩૭૨/૦૫ થી સદરહુ જમીનનો બ્લોક વિભાજન કરવામાં આવેલું. જે બ્લોક વિભાજન મુજબ પશ્ચિમ દિશા તરફનું ક્ષેત્રફળ ૧.૦૮.૭૬ હે.આરે.ચો.મી. આકાર રૂા.૧૬.૯૦ પૈસા વાળી જમીન (૧) શશીકાંતભાઈ છગનભાઈ,(૨) નીતીનકુમાર છગનભાઈ (૩) ભરતભાઈ છગનભાઈ (૪) મુકેશભાઈ છગનભાઈ (૫) સુમનબેન ઉર્ફે મંજુલાબેન તે ગીરીશભાઈ છગનભાઈની વિધવા (૬) સગીર નિલેશ,રેશ્માબેન તથા સુનિલભાઈના હિસ્સે આવેલી તથા પુર્વે દિશા તરફની ક્ષેત્રફળ ૦–૨૧–૭૫ આકાર રૂા.૩.૩૫ પૈસા વાળી જમીન ચંદ્રકાંતભાઈ છગનભાઈના હિસ્સે આવેલી.જે બ્લોક વિભાજન અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૮૧૨ થી તારીખ : ૨૭/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ થયેલી છે. જે એન્ટ્રી તારીખ : ૦૨/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યાબાદ સદરહુ બ્લોક નંબર : ૮૦ વાળી જમીનમાં બ્લોક વિભાજન થતા મહેરબાન જીલ્લા ઈન્સ્પેકટર જમીન રેકોર્ડઝ સુરત તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંક : કે.જે.પી.એસ.આર.૨૭/૨૦૦૫–૦૬,તારીખ : ૨૧/૦૭/૨૦૦૬ થી પુરવણી પત્રક નંબર : ૮ મંજુર થઈ નીચે મુજબ નોંધ કરી.

(૧) બ્લોક નં.૮૦/અ,જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૧–૦૮–૭૬ ચો.મી.આકાર રૂા.૧૬.૮૮ પૈસા વાળી જમીનના કબજેદાર નામ (૧) શશીકાંતભાઈ છગનભાઈ પટેલ,(૨) નીતીનકુમાર છગનભાઈ પટેલ (૩) ભરતભાઈ છગનભાઈ પટેલ (૪) સુમનબેન ઉર્ફે મંજુલાબેન તે ગીરીશભાઈ છગનભાઈની વિધવા (૫) સગીર નિમેશ ગીરીશભાઈના સગીરવાલી સુમનબેન ઉર્ફે મંજુલાબેન (૬) સગીર રેશ્માબેન ગીરીશભાઈના સગીરવાલી સુમનબેન ઉર્ફે મંજુલાબેન (૭) સગીર સુનિલભાઈ ગીરીશભાઈના સગીરવાલી સુમનબેન ઉર્ફે મંજુલાબેનના હિસ્સે આવેલ છે.

બ્લોક નંબર : ૮૦/બ, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦–૨૧–૭૫ ચો.મી.આકાર રૂા.૩.૩૭ પૈસા વાળી જમીનના કબજેદારના નામ : ચંદ્રકાંતભાઈ છગનભાઈના હિસ્સે આવેલ છે.

ઉપરોકત નોંધ આવેલ ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી ના પુરવણી પત્રક નંબર : ૮ આધારે ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૮૮૭ થી તારીખ : ૧૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તારીખ : ૨૦/૦૨/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૮૦ આખી જમીન પૈકી માત્ર પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧ હેકટર ૦૮ આરે ૭૬ ચો.મી જે બ્લોક વિભાજનબાદ બ્લોક નં. ૮૦/અ થી ઓળખાય છે. તે જમીનના માલિક (૧) શશીકાંતભાઈ છગનભાઈ પટેલ,(૨) નીતીનકુમાર છગનભાઈ પટેલ (૩) ભરતભાઈ છગનભાઈ પટેલ (૪) મુકેશભાઈ છગનભાઈ પટેલ (૫) સુમનબેન ઉર્ફે મંજુલાબેન તે ગીરીશભાઈ છગનભાઈની વિધવા (૬) સુનિલ ગીરીશભાઈ પટેલ (૭) નિમેશભાઈ ગીરીશભાઈ પટેલ (૮) રેશ્માબેન ગીરીશભાઈ પટેલ કરીને ચાલી આવેલ હતા.તેમણે સદર જમીન (૧) લાભુભાઈ રવજીભાઈ જસાણી, (૨) રવજીભાઈ ભવાનભાઈ પટેલનાઓને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ.જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ – રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૦૨૩૯ થી તારીખ : ૧૮/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૨૧ થી તારીખ : ૦૬/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજ કરવામાં આવેલી. અને તે એન્ટ્રી તારીખ : ૨૬/૦૪/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નંબર : ૮૦ આખી જમીન પૈકી પુર્વે દિશા તરફની ૦ હેકટર ૨૧ આરે ૭૫ ચો.મી. જે બ્લોક વિભાજન બાદ બ્લોક નંબર : ૮૦/બ થી ઓળખાય છે.તે જમીન માલિક (૧) ચંદ્રકાંતભાઈ છગનભાઈ પટેલ, (૨) મંજુલાબેન ચંદ્રકાંતભાઈ પટેલ,(૩) તુષારકુમાર ચંદ્રકાંતભાઈ પટેલ તથા (૪) હેતલકુમાર ચંદ્રકાંતભાઈ પટેલનાઓ ચાલી આવેલ હતા. તેમણે સદર જમીન શ્રી હિતેશભાઈ ભીખાભાઈ સુતરીયાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ – રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૪૨૭૪ થી તારીખ : ૦૭/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપ્રત્રકમાં નોંધ એન્ટ્રી નંબર : ૨૩૯૭ થી તારીખ : ૨૮/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલી. અને તે એન્ટ્રી તારીખ : ૦૪/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ બ્લોક નં.૮૦/અ વાળી મીલકતના માલીકો (૧) લાભુભાઈ રવજીભાઈ જસાણી, (૨) રવજીભાઈ ભવાનભાઈ પટેલના પાસેથી (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,(૫) નરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૬) સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા (૭) ગણેશભાઈ માધાભાઈ મોડીયા ના ઓએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ.જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ – રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૭૧૪૪ થી તારીખ : ૧૧/ ૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપ્રત્રકમાં નોંધ એન્ટ્રી નંબર : ૨૪૦૨ થી તારીખ : ૨૩/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલી. અને તે એન્ટ્રી તારીખ : ૨૮/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ,સદરહુ બ્લોક નંબર : ૮૦/બ વાળી મીલકતના માલીક હિતેશભાઈ ભીખાભાઈ સુતરીયા પાસેથી (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, તથા (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ નાઓએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ – રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૬૨૪ થી તારીખ : ૩૦/૦૫/૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ હકકપ્રત્રકમાં નોંધ એન્ટ્રી નંબર : ૨૪૮૩ થી તારીખ : ૩૦/૦૫/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલી. અને તે એન્ટ્રી તારીખ : ૧૩/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

આમ,સદરહુ બ્લોક નં.૮૦/અ વાળી મીલકતોના માલીક તરીકે (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,(૫) નરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૬) સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા (૭) ગણેશભાઈ માધાભાઈ મોડીયા તેમજ તથા બ્લોક નંબર : ૮૦/બ વાળી મીલકતોના માલીક તરીકે (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, તથા (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ ના ઓ ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૮૦/અ તથા ૮૦/બ વાળી કુલ્લે ૧૩૦૫૧ સમ ચોરસ મીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૪૩ (જહાંગીરાબાદ) માં થતા તે બેઉ બ્લોક નંબર વાળી જમીનને એકત્રિત રીતે ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૭ ફાળવવામાં આવેલ અને તેનું ક્ષેત્રફળ ૯૧૩૫ સમ ચોરસ મીટર કાયમ થયેલ છે.તે એફ.પી.નંબર : ૧૭ માં જમીન માલીકોએ સબડીવીઝન કરવા અંગેનો પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકામાં રજુ કરેલ જે પ્લાન સુરતમહાનગર પાલિકા ધ્વારા આઉટવર્ડ નંબર : ટી.ડી.ઓ.ડી.પી. :૪૪૩ થી તારીખ : ૧૬/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન મુજબ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭ પૈકી પુર્વ દિશા તરફ સબ પ્લોટ નંબર : એ વાળી સુમારે ૬૨૮૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટર તેમજ પશ્ચિમ દિશા તરફ સબ પ્લોટ નંબર : બી વાળી સુમારે ૨૮૪૭.૦૦ સમ ચોરસ મીટર એમ કુલ બે સબ પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીન અંગે રહેઠાણ કમ વાણીજય હેતુ માટે બિનખેતીમા રૂપાંતર કરવા માટે કલેકટરશ્રી, સુરતની કચેરીમાં અરજી કરવામાં આવેલ. તે ઉપરથી મહે. કલેકટરશ્રી સુરતે તેમના હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/ક–૬૬/રજી નં.૭૯/૨૦૧૬–૧૭ થી તા.૨૯/૦૫/૨૦૧૭ ના હુકમથી રહેણાક કમ વાણિજય ના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરી આપી છે. જેના આધારે રૂપાંતર કર તથા વિશેષ ધારાની પુરેપુરી રકમ સરકારી તિજોરીમાં ભરપાઈ થયેલી છે.ઉપરોકત હુકમની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ પર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૨૭૫૬ ના તા.૨૦/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ, જમીન માલીકોએ ભેગા મળી સબ પ્લોટ નંબર : બી વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસરના રો – હાઉસ અંગેના પ્લોટો માટેનો પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાની કચેરીમાં રજુ કરેલ. જે પ્લાનો સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નંબર : ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. : ૩૩૦ થી તારીખ : ૨૮/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ મંજુર કરેલ છે.તે દરમ્યાન મુળ બ્લોક નં.૮૦/અ તથા ૮૦/બ વાળી જમીનોને એકત્ર કરવા અંગે જમીન માલીકોએ મહે.મામલતદારશ્રી,સુરત શહેર, અડાજણ નાને અરજી કરેલ.જે અરજી તેઓએ ગ્રાહય રાખી તેમના હુકમ ક્રમાંક : જમન / અકત/રજી નં.૦૧/૧૮/વશી ૩૩૮/૧૮ તારીખ : ૨૨/૦૨/૨૦૧૮ થી મજકુર બ્લોક નં.૮૦/અ તથા ૮૦/બ ને એકત્ર કરવા પરવાનગી આપેલ છે.મજકુર પરવાનગીની શરત નંબર : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ સદરહુ આખી જમીનને ઈ–ધારા કોમ્પ્યુરાઈઝેશનમાં નવો બ્લોક નં. ૮૦ અથવા ૮૦/અ આપી મજકુર જમીનો એકત્ર કરી આપવા જણાવેલ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

ત્યારબાદ ઈ–ધારા કોમ્પ્યુટરાઈઝેશનમાં ઉપરોકત બ્લોક નંબર ૮૦/અ તથા ૮૦/બ એકત્ર થતા નવો બ્લોક નં.૮૦/અ ફાળવવામાં આવેલ.

સદરહુ બ્લોક નં.૮૦/અ વાળી ૧૦૮૭૬ ચોરસ મીટર જમીન પશ્ચિમ દિશા તરફ આવેલ છે તથા ૮૦/બ વાળી ૨૧૭૫ ચોરસ મીટર જમીન પુર્વે દિશા તરફ ચાલી આવેલ છે.આમ,ફાયનલ પ્લોટમાં પણ ટાઉન પ્લાનીંગ હેઠળ કપાત થયા બાદ વધતા ફાઈનલ પ્લોટમાં (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, તથા (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ ના ઓ બ્લોક નં.૮૦/બ ની મીલીકી ધરાવતા હોય ફાઈનલ પ્લોટમાં પણ ઓપન પ્લોટના પ્રો–રેરા મુજબનો સંયુકત હિસ્સો પુર્વે દિશા તરફનો છે તેમજ (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,(૫) નરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૬) સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા (૭) ગણેશભાઈ માધાભાઈ મોડીયા નાઓ બ્લોક નંબર : ૮૦/અ ની માલીકી ધરાવતા હોય ફાયનલ પ્લોટમાં પણ ઓપન પ્લોટના પ્રો–રેરા મુજબનો સંયુકત હિસ્સો પશ્ચિમ દિશા તરફનો છે. જે અંગે (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,(૫) નરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૬) સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા (૭) ગણેશભાઈ માધાભાઈ મોડીયાના ઓ એ તારીખ ૧૧/૦૬/૨૦૧૩ ના રોજ પરસ્પર સમજુતીનો કરાર કરેલ છે.

ત્યારબાદ જમીન માલીકો (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,(૫) નરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૬) સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા (૭) ગણેશભાઈ માધાભાઈ મોડીયા નાઓએ એકત્રીકરણ બાદ આપવામાં આવેલ બ્લોક નંબર : ૮૦/અ તે આખી સુમારે ૧૩૦૫૧ સમ ચોરસ મીટર જમીન જેને ટી.પી.માં કપાત થયા બાદ ક્ષેત્રફળ ૯૧૩૫ સમચોરસ મીટર પૈકી સુરત મહાનગરપાલીકામાં મંજુર કરાવેલ સબ ડીવીઝનના પ્લાન મુજબ પશ્ચિમ દિશા તરફનો પ્લોટ જે પ્લોટ નંબર – બી થી ઓળખાય છે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **૨૮૪૭ સમ ચોરસ મીટર (૭/૧૨ યાને ઓ.પી. ના પ્રો–રેટા મુજબ જમીન સુમારે ૪૦૬૭.૦૦ સમ ચોરસ મીટર) ખુલ્લી બિનખેતીની જમીન** (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,(૫) નરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૬) સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા (૭) ગણેશભાઈ માધાભાઈ મોડીયાનાઓએ (૧) શ્રી મૌનીક ઘનશ્યામભાઈ વિડિયા (૨) શ્રી રણછોડભાઈ શામજીભાઈ અવૈયા (૩) શ્રી બાબુલાલ છગનલાલ મીસ્ત્રી (૪) શ્રીમતી સ્નેહલબેન કવિતભાઈ હરસોરા (૫) શ્રી નિતેશભાઈ ભીખાભાઈ ગોલણીયા (૬) શ્રી ભૌમિક કિરીટકુમાર મોજીદ્રા (૭) શ્રી નિલેશકુમાર બાબુભાઈ પટેલ (૮) શ્રી અમરતભાઈ વિરચંદદાસ પટેલ (૯) શ્રી હસમુખભાઈ મંગળભાઈ પટેલ (૧૦) શ્રી હર્ષદભાઈ હસમુખભાઈ પટેલ (૧૧) શ્રી મયુરભાઈ રામાભાઈ પટેલ (૧૨) મુનીર અબ્બાસ હુસેનઅલી વેલાણીનાઓને વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૬૧૩ થી તા.૧૬/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપ્રત્રકમાં નોંધ એન્ટ્રી નંબર :

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૨૯૨૪ થી તારીખ : ૧૪/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલી. અને તે એન્ટ્રી તારીખ : ૨૬/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત સબ ડીવીઝનનાં પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.બીનું વેચાણ થયા બાદ જમીન માલીકો (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,(૫) નરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૬) સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા (૭) ગણેશભાઈ માધાભાઈ મોડીયા સબ ડીવીઝન પ્લોટ નં. એ ના માલીક મુખત્યારઅને કબજેદાર ચાલી આવેલ. સુરત ડિસ્ટ્રીકટ અડાજણ(સીટી) સબ ડિસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ : જહાંગીરાબાદ ના રે.સ.નં.૧૩૭,નવો બ્લોક નંબર : ૮૦/અ,ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૪૩(જહાંગીરાબાદ),એફ.પી.નંબર : ૧૭ પૈકી પુર્વે દિશા તરફની સુમારે ક્ષેત્રફળ **૬૨૮૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટર (૭/૧૨ યાને ઓ.પી. ના પ્રો–રેટા મુજબ જમીન સુમારે ૮૯૮૪.૦૦ સમ ચોરસ મીટર જેને સુરત મહાનગર પાલિકામાં મંજુર થયેલ સબ ડીવીઝનના પ્લાન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નં : એ વાળી બીનખેતીની જમીન** (૧) પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઈ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,(૫) નરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,(૬) સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા (૭) ગણેશભાઈ માધાભાઈ મોડીયા પાસેથી હમો બીજા પક્ષના યાને કે **મેસર્સ " મહાદેવ કોર્પોરેશન" એક ભાગીદારી પેઢીએ** વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતના કતારગામ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં *અનુક્રમ નંબર : ૧૬૮૦ થી તા. ૧૯/૦૧/૨૦૨૨* નો રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ હકકપ્રત્રકમાં નોંધ એન્ટ્રી નંબર : ૩૧૧૨ થી તારીખ : ૨૪/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલી જે નોંધ તારીખ : ૧૦/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ આમ ત્યારથી હમો બીજા પક્ષનાઓની માલીકી અને કબજા,વહીવટ ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.સદરહુ જમીનનો વહીવટ વ્યવસ્થા વેચાણ કરવાનો હમો બીજા પક્ષનાને હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સુરત ડિસ્ટ્રીકટ અડાજણ(સીટી) સબ ડિસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ : જહાંગીરાબાદ ના રે.સ.નં.૧૩૭,નવો બ્લોક નંબર : ૮૦/અ,ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૪૩(જહાંગીરાબાદ),એફ.પી.નંબર : ૧૭ પૈકી પુર્વે દિશા તરફની સુમારે ક્ષેત્રફળ ૬૨૮૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટર (૭/૧૨ યાને ઓ.પી. ના પ્રો–રેટા મુજબ જમીન સુમારે ૮૯૮૪.૦૦ સમ ચોરસ મીટર) જેને સુરત મહાનગર પાલિકામાં મંજુર થયેલ સબ ડીવીઝનના પ્લાન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નં : એ વાળી બીનખેતીની જમીન હમો બીજા પક્ષનાની યાને કે મેસર્સ " મહાદેવ કોર્પોરેશન" એક ભાગીદારી પેઢીની સંયુક્ત માલિકીની ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ મિલકતના હાઈરાઈઝ બીલ્ડીગનું બાંધકામ મરવા માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક(એન.ઓ.સી.આઈ.ડી) SURAT/WEST/B/062821/552980 તા.૦૯/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઈટ્સ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરવા માટે ગુજરાત પોલ્યુશન કંટ્રોલ બોર્ડ,ગાંધીનગર તરફથી,એન્વાયરમેન્ટ કલીયરન્સ નં.SEIAA/GUJ/EC/8(a) 1893/2021 DATE 09/10/2021 YL પર્યાવરણ સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૮૦ વાળી જમીન રેસીડેન્સીયલ ઝોનમાં આવતી હોવાથી સદરહુ આખી જમીનને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ,સુરતની કચેરી તરફથી તા.૧૫/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ અનું.નં.સુડા/ટીક/ઝો.સર્ટી/૨૬૧૬૪૨ થી ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ આપવમાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગેનો પ્લાન સુરત મહાનગર પાલિકામાં રજુ કરતા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./૨૪૧ થી તા.૨૫/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શિયલ બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ,ગુજરાત રાજય,સુરત ડિસ્ટ્રીકટ,સબ ડીસ્ટ્રીકટ/તાલુકા સુરતસીટી (હાલ અડાજણ) ના મોજે ગામઃ જહાંગીરાબાદ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૩૭ એકત્રીકરણબાદ નવો **બ્લોક નં.૮૦/અ** વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૦૫૧.૦૦ સમ ચોરસ મીટર જમીન. જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૪૩ (જહાંગીરાબાદ) માં થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭ આપવામાં આવેલ છે અને તેનું કપાત બાદ જતા કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૯૧૩૫.૦૦ સમ ચોરસ મીટર થયેલ છે તે **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭ પૈકી પુર્વે દિશા તરફની જમીન કે જે હાલ સુરત મહાનગર પાલિકામાં મંજુર થયેલ સબ ડીવીઝનના પ્લાન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નંબર : એ થી ઓળખાય છે તે સુમારે ૬૨૮૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટર (૭/૧૨ યાને ઓ.પી. ના પ્રો–રેટા મુજબ જમીન સુમારે ૮૯૮૪.૦૦ સમ ચોરસ મીટર) ખુલ્લી બિનખેતીની જમીન રહેણાક કમ** વાણિજયનાં હેતુ માટે મેસર્સ " મહાદેવ કોર્પોરેશન " એક ભાગીદારી પેઢીએ **" ઓમકાર હાઈટ્સ "** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજક કરેલ જેમાં રેસીડેન્સીયલ તથા કોર્મર્શિયલના જુદા–જુદા યુનિટ/દુકાન/ફલેટ બનાવવાનું આયોજન કરેલ જે **" ઓમકાર હાઈટ્સ "** નામથી આયોજીત બીલ્ડિંગના ....માળ ઉપર આવેલ **દુકાનં નં/ફલેટ નં./યુનિટ નં : ....** જેનું **કારપેટ એરીયા મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને ....ચો.મી. તથા બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને ....ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી મીલકત** તથા તે મીલકતનાં રાસુકા વપરાશની, સી.ઓ.પી.ની તેમજ સદરહું ઈમારતનાં બાંધકામ તળેની જમીનમાંના વગર વહેંચાયેલા પ્રમાણસરના અવિભાજય હીસ્સાની ....**ચો.મી** જમીનના હકકો સહીતની મીલકત હમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ–વ્યવસ્થા હેઠળની ચાલી આવેલ છે. સદરહું મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાને વ્યવસ્થા, સંચાલન, નિકાલ વિગેરે કરવા–કરાવવાનો હકક અને અધિકાર છે. તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મિલકત, અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને પરિશીષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મીલકતનો આજરોજ કબજા વગરનો સાટખત કરી આપેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા,બીજા પક્ષના પ્રમોટર ધ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** નામની ઈમારત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ " ઈમારત" અથવા " પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) બિલ્ડીગના ....ના માળે.................દુકાન/ફલેટ નં/યુનિટ નંઃ ....(હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ " સદરહુ મીલકત " અથવા ફલેટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ પરિયોજના નોંધણી,ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ઓનલાઈન અરજી કરતા જેનો **રેરાનો રજીસ્ટ્રેશન**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

નંબર....................................... **છે** જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે પરિશિષ્ઠ–૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક,કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય,તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો,કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ,પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત,હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા,આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ)અધિનિયમ –૨૦૧૬ (હવે અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકકપત્રક(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો,ઈમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા,પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ દુકાન/ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર મિલકત નું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે ઈમારના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉકત મિલકત અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

મજકુર નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગર પાલિકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનુ પાલન બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મિલકત નું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા ઉકત મિલકત અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ **" ઓમકાર હાઈટ્સ "** માં મંજુર પ્લાન મુજબ બિલ્ડીગના**.............માળ** પર આવેલ **દુકાન નં./ફલેટ નં./યુનિટ નં : ....** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી **દુકાન નં./ફલેટ નં./યુનિટ નં : .....** નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.જે પરિશિષ્ઠ નં.–૨ થી દર્શાવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

મજકુર **" ઓમકાર હાઈટ્સ" માં સદરહુ મીલકતનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષે.....ચો.મી.(બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે ....ચો.મી. છે.,**અને આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ મીલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂા. ,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા ..... પુરા)** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે,જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	બેંક નું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				
			કુલ રકમ રૂા.	૦૦,૦૦૦/–

મજકુર રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેનો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ – ૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે,આ કરાર રજી.કર્યથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમા જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થેયલ સમજુતિ મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** ના બિલ્ડીગના .... **ફલોર** પર આવેલ **દુકાન ન./ફલેટ નં.....** પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.જે આ પરિશિષ્ટ – ૨ માં દર્શાવેલ છે.

શરતો ::–

(૧) બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ૨ (બે) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૧૪ માળ ધરાવતા મિલકતનું બાંધકામ કરનાર છે.પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા પહેલા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૧(એ) **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** મંજુર પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ.......**ના ....ઉપર** આવેલ મિલકત **દુકાન નં/ફલેટ નં..** કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા ...... ચો.મી.** છે તે મજકુર મીલકતની ઉચ્ચક **કિંમત રૂા.,000/– છે** અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેકટની ના કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી.

૧(બી) **ઉપરોક્ત** જણાવેલ રીતે **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** બિલ્ડીગના.......માળ ઉપર આવેલ ....દુકાન નં./ફલેટ નં.......ની કુલ કિંમત ....અંકે રૂપિયા..................છે.

૧(સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા બ્યાના પેટે નીચેની વિગતે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ(કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહિ.) તરીકે નીચે મુજબ ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેંક નું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબકકો
૧.	૧૦ %	એડવાન્સ
૨.	૩૦ %	આ કરાર કરતી વખતે
૩.	૪૫ %	પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.બાંધકામ લેવલે
૪.	૭૦ %	આર.સી.સી.સ્લેબના કાસ્ટીગ વખતે
૫.	૮૦ %	ચણતર કામ,અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થયેથી
૬.	૮૫ %	દાદર,લીફટનું આર.સી.સી.કામ,અંદરનું પ્લમ્બીગ થયેથી
૭.	૯૦ %	ફલોરીગ કામ,બારણાનું કામ,સેનેટરી ફીટીગનું કામ,બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,બહારના પ્લમ્બીગનું કામ
૮.	૯૫ %	લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન,ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ,ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમનું કામ,પાણીનો પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ,પેવીગ કામ,વિજળીક યાંત્રીક,પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૯.	૧૦૦ %	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૧(ડી) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકા ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકા ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(એફ) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય આપણે પક્ષકારો નકકી કરીએ તે દરે બીજા પક્ષના રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૧(જી) ઓમકાર હાઈટ્સ" ના ....ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન નં/ફલેટ નં.: .... નો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે.** જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદાથી વધુ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયા જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાથી વધુ હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે નકકી કરેલ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

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

નોંધ : :— પેટા ખંડ (૨) અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ પ્રત્યેક હપ્તાને મજકુર ઈમારના ભોયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨(૧) **"ઓમકાર હાઈટ્સ"** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨(૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના /એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

૩ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે **પ્રોજેકટ લેન્ડ પર મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ (ફલોર સ્પેઈસ ઈન્ડેક્ષ) ૧૧,૩૧૮.૪૦ સ.ચો.મી. છે. ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ (ડીસીઆર) મુજબ પ્રીમીયમ ભરીને મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ તથા ઈન્સેન્ટીવ સ્કીમ હેઠળ મળવાપાત્ર એફ.એસ. આઈ મળી કુલ ૨૫,૧૫૧.૯૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઈનો લાભ લેવા તેમજ તેટલો એફ.એસ.આઈ વાપરવા બીજા પક્ષવાળાએ નકકી કરેલ છે. તેનો પુરેપુરો લાભ પ્રમોટર લેવા હકકદાર છે અને લેવા માંગે છે**. પ્રમોટરે **૨૫,૧૫૧.૯૩ ચો.મી.**એફ.એસ.આઈ વાપરવા જાહેર કરેલ છે અને પ્રમોટર તેટલો એફ.એસ.આઈ વાપરી મજકુર પ્રોજેકટમાં બાંધકામ કરશે અને તેનું વેચાણ કરશે તે ધ્યાને લઈ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને મજકુર યુનીટ વેચાણ આપવા અને બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળા પાસે મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. અને પ્રમોટરે જાહેર કરેલ અગર મેળવવા પાત્ર નકકી કરેલ એફ.એસ.આઈની માલિકી બીજા પક્ષવાળા પ્રમોટરની રહેશે તથા તે મુજબ બાંધકામ કરી વેચાણ કરવાના હક બીજા પક્ષવાળાના રહેશે અને બીજા પક્ષવાળાના તેવા હક અબાધિત રહેશે, તે પહેલા પક્ષવાળાએ સમ ને તેવી સમજુતી સાથે જ પહેલા પક્ષવાળાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં મજકુર યુનીટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે. મજકુર પ્રોજેકટ પૂર્ણ થતાં વપરાયેલ એફએસઆઈ ઉપરાંત વધેલો એફએસઆઈ તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફએસઆઈનો હક મજકુર પ્રોજેકટના એલોટીઓના રહેશે. પ્રોજેકટ પુર્ણ થતાં વધેલા એફએસઆઈનો કે ભીવષ્યમાં મળનાર એફએસઆઈનો હક પ્રમોટરનો રહેશે નહિ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૩.૨ ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનાર બીજા પક્ષનાને વધારાની એફ.એસ.આઈ.સ્વરૂપે વધારાના માળનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય છે. વેચનાર જો રીવાઈઝડ પ્લાન કરાવે તો તેને એફ.એસ.આઈ.સ્વરૂપે વધારાના માળનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય છે.વેચનારે જગ્યાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સો પણ વધારાના બાંધકામ GDCT પ્રમાણે મળે તે સિવાયનો પણ વેચાણ કરેલ છે.તે સિવાયનો વણવહેંચાયેલ જમીનનો હિસ્સો વેચનાર પાસે અનામત રહે છે. વેચનાર કોમન માર્જીનવાળી જગ્યાની વધારાની એફ.અસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરી શકશે.તેમજ વેચનાર કોમન ટેરેસ ઉપર બાંધકામ કરી શકશે.આ હકીકત બધા યુનિટ ધારકોને બુકિંગ કરતા પહેલા જણાવવમાં આવેલ છે. તો ત્યારપછી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી.અને જો કોઈ વાંધો લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય સહિ.

(૪.૧) બીજા પક્ષવાળા મજકુર પ્રોજેકટ નિયત સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરી મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પહેલા પક્ષવાળાને સુપરત ન કરી શકે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષવાળા મજકુર મિલકત ખરીદવા માંગતા જ હોય તો પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ રકમ પર મજકુર મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં આવે ત્યાં સુધીના સમયનું વાર્ષિક, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશ પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ર ટકા જેટલા વ્યાજના દરે વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષવાળા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડી ચુકવણીના સમયગાળાનું વ્યાજ, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશ પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (MCLR),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ર ટકા જેટલા વ્યાજના દરે પહેલા પક્ષવાળાએ, બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષવાળા આથી સંમત થાય છે.

૪(૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજ પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪(૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસના સમય ગાળાની અંદર આ કરારની શરતો નું કોઈપણ ભંગ સુધારી નહિ શકે તો નોટીસનો સમય પુરા થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.પરંતુ પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સધાયા મુજબની

૫. સદરહુ બિલ્ડીગમાં અને મિલકતમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીગ,સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા એમીનીટીઝમા લીફટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેકસર – સી થી જોડાયેલ છે.

૬. **બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો <u>તારીખઃ– ૩૧/૦૩/૨૦૨૮</u> ના** રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાપાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપરત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.પરંતુ જેમા આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગર પાલિકા , કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી

૩. બીજા પક્ષનાના હાથમા ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ વાંધા ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ વાંધા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬. પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સ સંજોગોમાં

૭. **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession)** બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓર્થોરીટી પાસેથી "મિલકત" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ,ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અનેપહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭(૨). બીયુસી આવી ગયેલ છે તથા મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭(૩). પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :– **(Failure of Allottee to take possession of (Property) :-**

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭(૪) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, મિલકતમાં અથવા "મિલકત" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ તે અનુંસંધાને તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલોકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલહોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.બીજા પક્ષના પ્રયોજકો પહેલા પક્ષનાને સ્વત્રંત રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ ની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટનસ કોન્ટ્રકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે

૭(૫) બિલ્ડીગને નુકશાન :–

૧. જો પહેલા પક્ષના ધ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓના જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ,આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાયે કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રચકર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાના મિલકતને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ :–

૧. જો પહેલા પક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા,પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા બીજા બીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની / સભાસદોની કે પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.(૭) લીફટ :–

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

૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાને રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કોર્મશીયલ તથા રહેણાંક હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તા ધારા વિગેરેની પરવાનગી મેળવીને ફલેટ/ઓફીસ/ દુકાન / શો રૂમ/ ગોડાઉન તરીકે કરી શકાશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા " **ઓમકાર હાઈટ્સ** " પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સતાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે "મિલકત" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી હમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણા લેવાના નથી. તેમજ મિલકત ના તમામ સભાસદોને પાર્કિંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

૯. બીજા પક્ષનાએ " **ઓમકાર હાઈટ્સ**" ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯(૧). મજકુર ઈમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામા આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને " **ઓમકાર હાઈટ્સ**" ના 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 સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે બીજા પક્ષના નકકી કરે તે માસીક કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ ઉકત મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૨. બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જયારે મિલકતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩.પ્રયોજક ની રજુઆત અને બાંહેધરી :– (Representations and Warranties of the Promoter)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૧૩(૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩(૨) બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકોક તેમજ સુરત મહાનગર પાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૧૩(૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત, રહેલા નથી.

૧૩(૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

૧૩(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મિલકત તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગર પાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત મિલકત અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૧૩(૬) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩(૭) બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત મિલકત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩(૮) બીજા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉકત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૧૩(૯) પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/ એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૩(૧૦) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઓ પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાતરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

૧૪(૧) પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે મિલકતની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને સદરહુ મીલકત માં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ, **"ઓમકાર હાઈટ્સ"** ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત મહાનગર પાલિકા ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે–કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪(૨) પહેલા પક્ષના મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગર પાલિકા ને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મિલકતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં પહેલા પક્ષના ઘ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલકતને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહીં આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે મિલકતમાં કે અન્ય કોઈ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહીં. **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** એક કોર્મશીયલ અને રહેણાંક બિલ્ડીગ છે. **ઓમકાર હાઈટ્સ**બિલ્ડીગમાં આવેલી ટેરેસના વપરાશી હકકો બિલ્ડીગના કોઈ સભ્યને અડચણ ન થાય તેવા હેતુથી બીજા પક્ષના યાને વેચનાર કોઈ પણ મિલકત ધારકને આપી શકશે જે અંગે પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારની આથી સંપુર્ણ સહમત છે.

૧૪(૩) પહેલા પક્ષનાએ ઉકત મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગર પાલિકા ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સદરહુ મીલકતમાં કરવા–કરાવવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના ઘ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

૧૪(૪) પહેલા પક્ષના ધ્વારા મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે મિલકત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ બિલ્ડીંગના દુકાનો/ઓફીસો/ફલેટો સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** ની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** માં તેના બિલ્ડીગમાં કે મિલકતમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪(૫) પહેલાા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મિલકતની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ મિલકતના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

૧૪(૬) પહેલા પક્ષનાએ મિલકતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મિલકતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને મિલકતના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૧૪(૭) બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **"ઓમકાર હાઈટ્સ"** માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪(૮) પહેલા પક્ષનાને મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૧૪(૯) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના ધ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

૧૪(૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર મિલકત અને તેમાં આવેલા દુકાન/ફલેટ ની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ મિલકત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪(૧૧) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત મિલકત અથવા મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત મિલકત અથવા **" ઓમકાર હાઈટ્સ"** ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થ ઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના સાથે મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં **(Promoter shall not mortgage or create charge)** બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૧૮. બંધનકર્તા અસર :– **(Binding Effect)**

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની દુકાન/ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. <u>સમગ્ર કરાર :– **(Entire Agreement)**</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત **"ઓમકાર હાઈટ્સ"** ની દુકાન/ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. <u>સુધારા કરવાનો અધિકાર :–</u> **(Right to Amend)**

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સપષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. <u>કરાર રદ કરવા બાબત :– **(Severability)**</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. <u>આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :–</u>

<u>**(Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)**</u>

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામા સમાવિષ્ટ તમામ મિલકતના/ પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી :–

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે,તેઓ અહિ,જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓ અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહિ ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવમાં આવેલ હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

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

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

૨૬. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

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

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–

(૧) ....,

ઉ.આ.વ.: ....., ધંધોઃ ...., જાતનાઃ ....,

રહેવાસી :–

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

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

મેસર્સ " મહાદેવ કોર્પોરેશન" એક ભાગીદારી પેઢી, PAN NO : ABRFM7791G

ઠેકાણું:– **ઓમકાર હાઈટ્સ**, બ્લોક નં.૮૦/અ,આનંદવિલાની સામે,

જહાંગીરાબાદ,ભેંસાણ રોડ સુરતના તરફે અને વતી ભાગીદારોઃ–

(૧) **શ્રી પરેશભાઈ ચંદુભાઈ વેકરીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૪૬, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ ૧,કન્તેશ્વર સોસાયટી–૧, લલીતા ચાર રસ્તા, કતારગામ, સુરત.

Mobile No.: 98251 51294

(૨) **શ્રી વિજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૪૨, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ એ–૪૦૨,વાત્સલ્ય હાઈટ્સ, ગ્રીન એવન્યુ ચાર રસ્તા,

અડાજણ રોડ, સુરત.

Mobile No.: 99251 99902

(૩) **શ્રી જીવણભાઈ વાલજીભાઈ ભુંગાણી,**

ઉ.આ. વ. : ૬૬, ધંધોઃ વેપાર, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ ૯૦૩,"૭૯ સ્કવેર", જયોતીન્દ્ર દવે ગાર્ડનની સામે, સી.એન.જી.સ્ટેશનની બાજુમાં,અડાજણ રોડ, સુરત.

(૪) **શ્રી નરેશકુમાર ચંદુભાઈ વેકરીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૩૯, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ ૧,કન્તેશ્વર સોસાયટી–૧, લલીતા ચાર રસ્તા, કતારગામ, સુરત.

(૫) **શ્રી સંજયભાઈ ગણેશભાઈ મોરડીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૩૯, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ એ–૪૦૨,વાત્સલ્ય હાઈટ્સ, ગ્રીન એવન્યુ ચાર રસ્તા,

અડાજણ રોડ, સુરત.

(૬) **શ્રી ઘનશ્યામભાઈ ધીરૂભાઈ કોઠીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૪૯, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ એ–૧૨૦૪,રામેશ્વર હાઈટસ,આર્શીવાદ વિલાની પાછળ,

ભરથાણા વેસુ,સ્વર કોલેજ સુરત.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

(૭) **શ્રી કમલેશભાઈ દેવરાજભાઈ પાનસુરીયા,**

ઉ.આ. વ. : ૪૨, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ બી–૨૯૨, અક્ષરધામ સોસાયટી,

લક્ષ્મીકાંત આશ્રમ રોડ,કતારગામ,સુરત.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત 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 ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

૨૮.સંયુક્ત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામા આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

૨૯.સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp duty and registration)

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

૩૦.વિવાદનું નિરાકરણ :

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ,૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧.લાગુ પડતો કાયદો :

ભારત દેશ પુરતો અમલમાં હોય તેવા કાયદા મુજબ આ કારાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

પરિશિષ્ટ–૧

(પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત)

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ,સબ ડીસ્ટ્રીકટ/તાલુકા સુરતસીટી (હાલ અડાજણ) ના મોજે ગામઃ જહાંગીરાબાદ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૩૭ એકત્રીકરણબાદ નવો **બ્લોક નં.૮૦/અ** વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૦૫૧.૦૦ સમ ચોરસ મીટર જમીન. જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૪૩ (જહાંગીરાબાદ) માં થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭ આપવામાં આવેલ છે અને તેનું કપાત બાદ જતા કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૯૧૩૫.૦૦ સમ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

ચોરસ મીટર થયેલ છે તે **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭ પૈકી પુર્વે દિશા તરફની જમીન કે જે હાલ સુરત મહાનગર પાલિકામાં મંજુર થયેલ સબ ડીવીઝનના પ્લાન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નંબર : એ થી ઓળખાય છે તે સુમારે ૬૨૮૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટર (૭/૧૨ યાને ઓ.પી. ના પ્રો–રેટા મુજબ જમીન સુમારે ૮૯૮૪.૦૦ સમ ચોરસ મીટર) ખુલ્લી બિનખેતીની જમીન** તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે તેમજ ઉંચે આકાશથી પાતાળ સુધી યાને તે ઉપર આવેલા ઝાડબીડ,વિગેરે સાથે ઝાપાબંધી દરોબસ્ત.

જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે ::– લાગુ ટી.પી.નો ૨૪.૦૦ મીટરનો રોડ

પશ્ચિમે ::– લાગુ એફ.પી.નંબર : ૧૭ પૈકી સબ પ્લોટ – બી

ઉત્તરે ::– લાગુ એફ.પી.નંબર ૧૮ (બ્લોક નં.૮૧)

દક્ષિણે ::– લાગુ ડી.પી.નો ૪૫.૦૦ મીટરનો રોડ

પરિશિષ્ટ–ર

(વેચાણ કરેલ મીલકતની વિગત)

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ,સબ ડીસ્ટ્રીકટ/તાલુકા સુરતસીટી (હાલ અડાજણ) ના મોજે ગામઃ જહાંગીરાબાદ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૩૭ એકત્રીકરણબાદ નવો **બ્લોક નં.૮૦/અ** વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૦૫૧.૦૦ સમ ચોરસ મીટર જમીન. જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૪૩ (જહાંગીરાબાદ) માં થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭ આપવામાં આવેલ છે અને તેનું કપાત બાદ જતા કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૯૧૩૫.૦૦ સમ ચોરસ મીટર થયેલ છે તે **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭ પૈકી પુર્વે દિશા તરફની જમીન કે જે હાલ સુરત મહાનગર પાલિકામાં મંજુર થયેલ સબ ડીવીઝનના પ્લાન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નંબર : એ થી ઓળખાય છે તે સુમારે ૬૨૮૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટર (૭/૧૨ યાને ઓ.પી. ના પ્રો–રેટા મુજબ જમીન સુમારે ૮૯૮૪.૦૦ સમ ચોરસ મીટર) ખુલ્લી બિનખેતીની જમીન રહેણાક કમ** વાણિજયનાં હેતુ માટે આયોજીત **" ઓમકાર હાઈટ્સ "** ના નામથી આયોજીત બીલ્ડિગના ....માળ ઉપર આવેલ **દુકાનં નં/ફલેટ નં.: ....** જેનું **કારપેટ એરીયા સુમારે .... ચો.ફુટ યાને ....ચો.મી. તથા બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને ....ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી મીલકત** તથા તે મીલકતનાં રાસુકા વપરાશની, સી.ઓ.પી.ની તેમજ સદરહું ઈમારતનાં બાંધકામ તળેની જમીનમાંના વગર વહેંચાયેલા પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હીસ્સાની ....**ચો.મી** જમીનના હકકો સહીતની મીલકત.

:: એનેક્ષર : એ :

ઈમારતના નકશા અને વિગત વર્ણનોની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

:: એનેક્ષર : બી ::

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

:: એનેક્ષર : સી :

૧. ફ્લોરીગ : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનુ : ૨૪ " × ૨૪ " ની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

૨.શરટ : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું શટર

૩.વિન્ડો : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની એલીવેશન મુજબ

૪.સેનેટરી : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરી

૫.પ્લમ્બીગ : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનીના આઈ.એસે.આઈ.પાઈપ

૬.ઈલેકટ્રીક : સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીના વાયર તથા એસેસરીઝ તેમજ અન્ય જરૂરી પોઈન્ટ

૭.કલર : બહારની બાજુમાં વેધર શીલ્ડ એકેલીક સ્ટેક્ચર પેઈન્ટ,દુકાન/ઓફીસની અંદર વ્હાઈટ બિરલા પુટટી ફીનીશ

૮.દાદર : સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીનો બારબલ

૯.લીફટ : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ

એણી વિગતનો આ વેચાણ અંગેના કરાર અમો બીજા પક્ષનાઓએ તન–મન અને મગજની સંપૂર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ, ધાક–ધમકી અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અકકલ–હોંશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી–સમજી વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે. જે અમો બીજાપક્ષનાને તેમજ અમારા વંશ–વાલી–વારસો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે______________________________મતુ તત્રે______________________________________શાખ

મેસર્સ " મહાદેવ કોર્પોરેશન" એક ભાગીદારી પેઢી,

....

....

વેચનાર ::–

મેસર્સ " મહાદેવ કોર્પોરેશન" એક ભાગીદારી પેઢી,

સહી : ....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					

<u>ખરીદનાર ::–</u>

(૧) ....,

સહી : ....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	ટી.પી.સ્કીમ નં.	એફ.પી.નં.	દુકાન/ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ) ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત					