— :: કબજા વગરનું સાટાખત :: —

સંવત ૨૦૮૧ ના ...... સુદ : ......ને વાર : સોમવાર, તારીખ : ..., માહે : ...., સને : ૨૦૨૫ ના અંગ્રેજી દિને..

[Rera No..]

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને તમો પહેલા પક્ષના :—

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

ઉ.આ.વ. : ......, ધંધો : ......,

રહે. : ....

[P A No. ....]

[Email Address- ....]

[Phone No. ....]

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા તમો અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લી.

આ સાટાખત લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને બીજા પક્ષના:—

શ્યામ બિલ્ડકોન, એક ભાગીદારી પેઢી,

ઠે.: બ્લોક નં.૫૯૬/એ, સી.એસ.નં.એનએ૫૯૬/એ, એફ.પી.૨૦૪/એ, ટી.પી. નં.૮૪, મોટા વરાછા, સુરત—૩૯૪૧૦૧

[P A No. AFLFS 1972 B]

જેના વતિ અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

વિશાલકુમાર રમેશભાઈ ગજેરા, ઉ.આ.વ. : પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનાર અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આથી આપણે પક્ષકારો આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખથી એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તા.: અબ્રામા, મોજે ગામ : **મોટા વરાછાના બ્લોક નં.૫૯૬/અ,** સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે કચેરી : સુરત—૨, સીટી સર્વે વોર્ડ : મોટા

વરાછા (બીનખેતી), **સીટી સર્વે નં.NA596/અ**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર, જેના **ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં.૮૪ (ભરથાણા કોસાડ– મોટાવરાછા–અબ્રામા), ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ,** જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૦ ચો.મીટર વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી **સબ–પ્લોટ નં.૨, જેનું ક્ષે.૩૩૯૯.૧૧ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં રહેંણાક હેતુ માટે મંજુર પ્લાન મુજબ **"શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** ના નામથી આયોજીત પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં. ....** માં **......માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.......** વાળી મિલકત પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનું વિસ્તૃત વર્ણન નીચે શિડયુલમાં જણાવેલ છે. જેનાં માલીકીપણાના ટાઈટલની વિગત નીચે પ્રમાણે છે.

<u>સદરહુ મીલકતના ટાઈટલની વિગત એવી છે કે</u> :

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, તા.ચોર્યાસીના મોજે ગામ મોટાવરાછાના રેવ.સર્વે નં.૬૪૪/૧, વાળી જમીનના મુળ માલીક કબજેદાર ખંડુભાઈ નાગરજી ચાલી આવેલ, ત્યારબાદ, ખંડુભાઈ નાગરજીનું તા.૦૭/૦૧/૧૯૫૫ ના રોજ અવસાન થતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) ભીખુભાઈ ખંડુભાઈ તથા (૨) ધીરૂભાઈ ખંડુભાઈના નામો વારસાઈ હકકે સદર જમીનના રેવન્યુ દફતરે સહમાલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૧૪૫, તા.૧૪/૦૭/૧૯૫૬ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે(૧) ભીખુભાઈ ખંડુભાઈ તથા (૨) ધીરૂભાઈ ખંડુભાઈ વચ્ચે તા.૩૧/૧૨/૧૯૭૧ના રોજ થયેલ વહેંચણ કરાર રૂએ સદર જમીન ભીખુભાઈ ખંડુભાઈને સ્વતંત્ર હિસ્સે પ્રાપ્ત થયેલ, જે વહેંચણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૧૩૯૬, તા.૨૯/૦૧/૧૯૭૨ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલ અધિકૃત દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા મજુકર મોજે મોટાવરાછાના રેવન્યું સર્વે નં.૬૪૪/૧ થી નોંધવામાં આવેલ જમીનને બ્લોક નં.૫૯૬ ફાળવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૨૪૧૩, તા.૧૧/૧૨/૧૯૮૦ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા. ૨૧/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભીખુભાઈ ખંડુભાઈનું તા.૨૫/૧૨/૧૯૮૯ ના રોજ અવસાન થયેલ અને તેમના સીધીલીટીના વારસદાર (૧) ભાનુબેન તે ભીખુભાઈ ખંડુભાઈની વિધવા, (૨) મહાદેવભાઈ ભીખુભાઈ, (૩) કોકીલાબેન ભીખુભાઈ, (૪) કપીલાબેન ભીખુભાઈ નાઓ હતા, જે પૈકી અન્ય વારસોએ આપેલ સંમતિ જવાબ આધારે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ દફતરે વારસાઈ હકકે સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર તરીકે મહાદેવભાઈ ભીખુભાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૩૧૫૨, તા.૧૭/૦૯/૧૯૯૦ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર મહાદેવભાઈ ભીખુભાઈનાએ સદરહુ જમીન તા.૧૭/૦૫/૧૯૯૧ના રોજ કીમતી વેચાણ અવેજ

બદલ કાંતીલાલ નાથુભાઈ પંચાલને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૩૪૭૭, તા.૦૩/૦૮/૧૯૯૪ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. તે રીતે સરદહુ બ્લોક નં.૫૯૬ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક–કબેજદાર કાંતીલાલ નાથુભાઈ પંચાલ થયેલ અને ચાલી આવેલ.

તે જ રીતે ડિ.સુરત, તા.ચોર્યાસીના મોજે ગામ મોટાવરાછાના રેવ.સર્વે નં.૬૪૪/૨, ૬૪૯/૧ વાળી જમીનોના સને–૧૯૫૬ના અરસામાં માલીક કબજેદાર લલ્લુભાઈ કીકાભાઈ ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ રેવ.સર્વે નં.૬૪૪/૨, ૬૪૯/૧ વાળી જમીનોના માલીક કબજેદાર લલ્લુભાઈ કીકાભાઈ તથા રે.વ.સર્વે નં.૫૪૪ વાળી જમીનના માલીક કબજેદાર ઠાકોરભાઈ પ્રાણુભાઈ વચ્ચે તા.૨૪/૦૫/૧૯૫૪ ના રોજ રજી. દસ્તાવેજથી અરસપરસ અદલા–બદલી થતા સદરહુ રેવ.સર્વે નં.૬૪૪/૨, ૬૪૯/૧ જમીનોના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ઠાકોરભાઈ પ્રાણુભાઈ થયેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૪૫૬, તા.૧૦/૦૩/૧૯૫૯ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા મજુકર મોજે મોટાવરાછાના રેવન્યું સર્વે નં.૬૪૪/૨ તથા ૬૪૯/૧ થી નોંધવામાં આવેલ જમીને બ્લોક નં.૫૯૭ ફાળવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૨૪૧૩, તા.૧૧/૧૨/૧૯૮૦ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા ૨૧/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૭ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ઠાકોરભાઈ પ્રાણુભાઈએ સદરહુ જમીન તા.૨૫/૦૪/૧૯૯૧ ના રોજ કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ કાંતીલાલ નાથુભાઈ પંચાલને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૩૩૮૯, તા.૧૫/૦૬/૧૯૯૩ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. તે રીતે સરદહુ બ્લોક નં.૫૯૭ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક–કબેજદાર કાંતીલાલ નાથુભાઈ પંચાલ થયેલ અને ચાલી આવેલ.

તે જ રીતે ડિ.સુરત, તા.ચોર્યાસીના મોજે ગામ મોટાવરાછાના રેવ.સર્વે નં.૬૪૪/૩ વાળી જમીનના સને–૧૯૫૬ના અરસામાં માલીક કબજેદાર અહમદ ઈસ્માઈલ મોતાલા ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર અહમદ ઈસ્માઈલ મોતાલાનું તા.૧૪/૧૦/૧૯૫૭ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તેમના ભાણેજ અહમદ યુસુફ દાદાભાઈનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ દફતરે વારસાઈ હકકે સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૬૭૦, તા.૧૮/૦૩/૧૯૬૨ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા મજુકર મોજે મોટાવરાછાના રેવન્યું સર્વે નં.૬૪૪/૩ થી નોંધવામાં આવેલ જમીને બ્લોક નં.૫૯૮ ફાળવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૨૪૧૩,

તા.૧૧/૧૨/૧૯૮૦ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા ૨૧/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૮ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર અહમદ યુસુફ દાદાભાઈએ સદરહુ જમીન કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ ઠાકોરભાઈ પ્રાણુભાઈને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો દસ્તાવેજ મે.સુરતના સબ–રજી. સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં.૬૪૬, તા.૨૨/૦૧/૧૯૮૫ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૨૭૪૩, તા.૦૮/૦૩/૧૯૮૫ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૮ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ઠાકોરભાઈ પ્રાણુભાઈએ સદરહુ જમીન તા.૨૯/૦૫/૧૯૯૨ ના રોજ કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ કાંતીલાલ નાથુભાઈ પંચાલને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૩૪૭૮, તા.૦૩/૦૮/૧૯૯૪ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. તે રીતે સરદહુ બ્લોક નં.૫૯૮ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક–કબેજદાર કાંતીલાલ નાથુભાઈ પંચાલ થયેલ અને ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬, ૫૯૭ તથા ૫૯૮ વાળી જમીનોના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર કાંતીલાલ નાથુભાઈ પંચાલનાએ તા.૦૭/૧૦/૧૯૯૭ ના રોજ કરેલ સામાયીકપણાના કરાર આધારે તેઓના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) મધુબેન કાંતીલાલ પંચાલ, (૨) કિશોરભાઈ કાંતીલાલ પંચાલ, (૩) મહેશભાઈ કાંતીલાલ પંચાલ, (૪) રક્ષાબેન કાંતીલાલ પંચાલ, (૫) અંજુબેન કાંતીલાલ પંચાલના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ દફતરે સામાયીકપણામાં સહભાગીદાર તરીકે દાખલ કરાવેલ, જે સામાયીકપણામાં નામ દાખલ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૩૮૭૮, તા.૧૭/૦૧/૧૯૯૮ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૪૨ ચો.મીટર તથા બ્લોક નં.૫૯૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૪૮ ચો.મીટર તથા બ્લોક નં.૫૯૮, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૪૮ ચો.મીટર વાળી જમીનોના સંયુકત માલીક કબજેદારો (૧) કાંતીલાલ નાથુભાઈ પંચાલ, (૨) મધુબેન કાંતીલાલ પંચાલ, (૩) કિશોરભાઈ કાંતીલાલ પંચાલ, (૪) મહેશભાઈ કાંતીલાલ પંચાલ, (૫) રક્ષાબેન કાંતીલાલ પંચાલ, (૬) અંજુબેન કાંતીલાલ પંચાલ નાઓએ સદરહુ જમીનો કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ (૧) મધુભાઈ હરીભાઈ ગોહિલ, (૨) જેઠાભાઈ મોહનભાઈને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો દસ્તાવેજ મે.સુરતના કતારગામ સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં.૧૯૫૫, તા.૨૫/૦૨/૨૦૦૫ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૫૦૭૯, તા.૨૯/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૨૭/૦૯/૦૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

મે.કલેકટર સાહેબશ્રી સુરતના પત્ર નં.(જે)બખ/તપસ/વશી./૪૮૯૭/૦૬, તા.૧૯/૧૦/૨૦૦૬ ના જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નં.કે.વી./૨૬/૨૦૦૬/ એસએમએન / ૯૦૨૦૦૬ /

૪૧૦/પી, તા.૧૪/૨/૨૦૦૬ તથા જાહેરનામા નં. કે.વી./૨૧૨/૦૬/ એસએમએન/ ૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તા.૨૦/૭/૨૦૦૬ થી મોજે ગામ મોટા વરાછાનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ, આમ સુરત મહાનગરપાલીકાની હદનુ વિસ્તરણ થવાથી ચોર્યાસી તાલુકાના મોટા વરાછા ગામનો સુરતસીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ, જે પ્રાદેશીક ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૫૬૯૧, તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ તથા નોંધ નં.૫૬૯૨, તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૪૨ ચો.મીટર તથા બ્લોક નં.૫૯૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૪૮ ચો.મીટર તથા બ્લોક નં.૫૯૮, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૪૮ ચો.મીટર વાળી જમીનો એકત્ર કરવા મે.મામલતદારશ્રી, સીટી તાલુકા સુરતનાને અરજી કરેલ, જે અરજી અન્વયે મે.મામલતદારશ્રી, સીટી તાલુકા સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં.જમન/અકત/રજી.નં.૧/૧૧ વશી ૨૫૯૮/૧૧, તા.૨૧/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજ સદરહુ જમીનો એકત્ર કરવા હુકમ કરી સદરહુ જમનોને એકત્ર બાદ બ્લોક નં.૫૯૬, જેનું ક્ષે.૧૯૯૩૧ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૮૨૩૮, તા.૦૭/૦૭/૨૦૧૧ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૦૯/૧૧/૨૦૧૧ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬, જેનું ક્ષે.૧૯૯૩૧ ચો.મીટર વાળી ખેતીની જમીનના સંયુકત માલીક કબજેદાર (૧) મધુભાઈ હરીભાઈ ગોહિલ, (૨) જેઠાભાઈ મોહનભાઈ નાઓ પૈકી જેઠાભાઈ મોહનભાઈનાએ તેઓના વણ વહેચાયેલ હિસ્સાની ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર જમીન (૧) હિંમતભાઈ ઉકાભાઈ રાણપરીયા, (૨) ઈલાબેન હિંમતભાઈ રાણપરીયા, (૩) પરેશભાઈ ઉકાભાઈ રાણપરીયા, (૪) નમ્રતાબેન પરેશભાઈ રાણપરીયાનાઓને કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો દસ્તાવેજ મે.સુરતના કતારગામ સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં.૨૮૪૭, તા.૦૫/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૯૭૩૩, તા.૨૧/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૧૧/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ મોટા વરાછામાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહુ જમીનનો ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૮૪(ભરથાણા કોસાડ–મોટા વરાછા–અબ્રામા)માં સમાવેશ થતા સદરહુ **બ્લોક નં.૫૯૬**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૯૩૧ ચો.મીટર વાળી જમીનને મુળ ખંડ નં.૨૦૪ આપી તેના બદલામાં **ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૯૫૯** ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬ વાળી જમીનના સંયુકત માલીક કબજેદારો હિંમતભાઈ ઉકાભાઈ રાણપરીયા, વિગેરેનાઓએ તેઓના હિસ્સાની ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર જમીન બિલ્ડટેક એન્ટરપ્રાઈઝ, એક ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ કરવા ગણોત ધારા કલમ–૬૩ મુજબની પરવાનગી મેળવવા મે.કલેકટરશ્રી, સુરતમાં અરજી કરેલ, જે અરજીના અનુસંધાને મે.કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં.૪૮૪/૨૨/૧૬/૦૩૮/ ૨૦૨૧, તા.૧૨/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ થી સદરહુ ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર ખેતીની જમીન બિલ્ડટેક એન્ટરપ્રાઈઝ, એક ભાગીદારી પેઢી

ને ખરીદ કરવા અંગે પરવાનગી આપેલ છે. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૧૪૮૦, તા.૧૨/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૩૦/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬, જેનું ક્ષે.૧૯૯૩૧ ચો.મીટર પૈકી ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર ખેતીની જમીન, ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં.૮૪ (ભરથાણા કોસાડ–મોટા વરાછા–અબ્રામા), જેના ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૯૫૯ ચી.મીટર પૈકી **૫૯૭૯.૫૦ ચો.મીટર જમીન** (૧) હિંમતભાઈ ઉકાભાઈ રાણપરીયા, (૨) ઈલાબેન હિંમતભાઈ રાણપરીયા, (૩) પરેશભાઈ ઉકાભાઈ રાણપરીયા, (૪) નમ્રતાબેન પરેશભાઈ રાણપરીયા નાઓએ બિલ્ડટેક એન્ટરપ્રાઈઝ, એક ભાગીદારી પેઢીને કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરત સબ– રજીસ્ટ્રાર(રાંદેર) સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૯૪૮, તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬માં નોંધ નં.૧૧૬૮૯, થી તા.૧૮/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬ વાળી કુલ ક્ષે.હે.૧–૯૯–૩૧ પ્રતિ આરે ચો.મીટર વાળી જમીનનું બ્લોક વિભાજન કરવા મે.જીલ્લા નિરીક્ષક જમીન દફતર સુરતને અરજી કરેલ, જે અરજીના અનુસંધાને મે.જીલ્લા નિરીક્ષક જમીન દફતર સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.કે.જે.પી.એસ.આર./૩૪/૨૧–૨૨, તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૨ થી સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬, વાળી જમીનની પુરવણી પત્રક નં.૪૪ થી દુરસ્તી કરી મધુભાઈ હરીભાઈ ગોહિલની સ્વતંત્ર માલીકીની હે.૦–૯૯–૬૫–૫૦ આરે ચો.મીટર વાળી જમીનને બ્લોક નં.૫૯૬/અ તથા બિલ્ડટેક એન્ટરપ્રાઈઝ, એક ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની હે.૦–૯૯–૬૫–૫૦ આરે ચો.મીટર વાળી જમીનને બ્લોક નં.૫૯૬/બ આપવામાં આવેલ, જે કે.જે.પી.દુરસ્તી અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૧૭૪૯, તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધી તા.૧૬/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. તે રીતે સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬/અ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર તરીકે મધુભાઈ હરીભાઈ ગોહિલના થયેલ અને ચાલી આવેલ.

સદરહુ બ્લોક નં.૫૯૬/અ વાળી જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા મે.કલેકટર કચેરી, સુરતમાં અરજી કરવામાં આવેલ, જે અરજીના અનુસંધાને મે. કલેકટર સાહેબ, સુરતના હુકમ ક્રમાંક : ૫૯૯/૨૨/૧૬/૦૩૮/૨૦૨૩, તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૩ થી સદરહુ જમીન અંગે મલ્ટીપલ હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૨૧૫૩, તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. સદર જમીન બીનખેતી થતા સદર જમીનનું ૭/૧૨નું પાનીયુ બંધ કરવા મેન્ટેનન્સ સર્વેયર મોટા વરાછા(બીનખેતી) તરફથી હુકમ થતા સદર જમીનને સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે કચેરી–સુરત–૨, સીટી સર્વે વોર્ડ–મોટા વરાછા(બીનખેતી), શીટ નં.NA99, સીટી સર્વે નં.NA596/અ એલોટ કરી પ્રોપર્ટી કાર્ડ ઉપસ્થિત કરેલ છે. જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ

નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૨૧૫૪, તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૨૭/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ મોટા વરાછામાં લાગુ પડેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૮૪ (ભરથાણા કોસાડ–મોટા વરાછા–અબ્રામા) પ્રારંભિક થતા સદરહુ **બ્લોક નં.૫૯૬/અ** વાળી જમીનને મુળ ખંડ નં.૨૦૪/અ આપી તેના બદલામાં **ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૦** ફાળવવામાં આવેલ. જે અંગે સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા તેઓના પત્ર ક્રમાંક : ટી.ડી.ઓ./પી.વી./૪૩, તા.૨૯/૦૫/૨૦૨૩ થી પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટી આપવામાં આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મે.કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતના પત્ર નં.એ/જદક/ઈ–ધરા/કચેરી કામગીરી/વિભાજન/પુનઃગઠન/વશી.૨૦૨૪, તા.૧૧/૦૭/૨૦૨૪ ના હુકમ થી સુરત મહાનગરપાલીકાનું હદવિસ્તરણ થવાથી અડાજણ તાલુકાના મોજે ગામ : મોટા વરાછાનો સમાવેશ અબ્રામા તાલુકામાં કરવામાં આવેલ છે.

આમ, સદરહુ **બ્લોક નં.૫૯૬/અ**, સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે કચેરી : સુરત–૨, સીટી સર્વે વોર્ડ : મોટા વરાછા (બીનખેતી), **સીટી સર્વે નં.NA596/**અ, જેનું **ક્ષેત્રફળ ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર**, જેના **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૮૪ (ભરથાણા કોસાડ–મોટાવરાછા–અબ્રામા), ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૦ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનના મધુભાઈ હરીભાઈ સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલ અને ત્યારબાદ, તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન **શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢી**એ કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણ રાખેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સુરતના અબ્રામા સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૩૩, તા.૦૨/૦૧/૨૦૨૫ થી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ સીટીસર્વે દફતરે નોંધ નં.૧૫૯૧, તા.૨૩/૦૧/૨૦૨૫ના રોજ નોંધી અને પ્રમાણીત થયેલ છે. તે રીતે સદરહુ બીનખેતીની જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે અમો બીજા પક્ષના યાને **શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢી** થયેલ અને ચાલી આવેલ છીએ.

ત્યારબાદ, સદરહુ **બ્લોક નં.૫૯૬/અ**, સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે કચેરી : સુરત–૨, સીટી સર્વે વોર્ડ : મોટા વરાછા (બીનખેતી), **સીટી સર્વે નં.NA596/**અ, જેનું **ક્ષેત્રફળ ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર**, જેના **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૮૪ (ભરથાણા કોસાડ–મોટાવરાછા–અબ્રામા), ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૦ ચો.મીટર** જમીન અંગે શહેરી વિકાસ અધિકારી સાહેબશ્રી, સુરત મહાનગરપાલીકાના પત્ર નં.002LD24251015, તા.૨૧/૦૪/૨૦૨૫ થી મજકુર ફા.પ્લોટ વાળી કુલ્લે જમીનના **સબ–પ્લોટ નં.૧**,**જેનું ક્ષે.૨૫૮૦.૮૯ ચો.મીટર** તથા **સબ–પ્લોટ નં.૨**, જેનું **ક્ષે.૩૩૯૯.૧૧ ચો.મીટર** મુજબના ભાગલા પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

સદર ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ વાળી જમીન **પૈકી સબ–પ્લોટ નં.૨, જેનું ક્ષે.૩૩૯૯.૧૧ ચો.મીટર** વાળી જમીનમાં રહેંણાંક હેતુ માટે બાંધકામ કરવા શહેરી વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત મહાનગરપાલીકામાં પરવાનગી માટે અરજી કરવામાં આવેલ, જેનાં અનુસંધાને સુરત મહાનગરપાલીકાએ તેઓના પત્ર નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૩૦, તા.૨૮/૦૪/૨૦૨૫ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી (રજા ચિઠ્ઠી) આપી બાંધકામ પ્લાનો મંજુર કરેલ છે.

આમ, મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ વાળી જમીન **પૈકી સબ–પ્લોટ નં.૨, જેનું ક્ષે.૩૩૯૯.૧૧ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની જમીનમાં **શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢીએ** મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **" શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** નામથી રહેણાંક ના હેતુ માટેના જુદા જુદા બિલ્ડીગોનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા **શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢી** યાને અમો બીજા પક્ષનાનો હકક–અધિકાર ચાલી આવેલ છે. તે રીતે નીચે શિડયુલમાં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણથી ટ્રાન્સફર કરવા કાયદા મુજબ અમો બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે, તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ ફલેટ/શોપ વાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેનું વિગતવાર સાટાખત/વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ નીચેની શરતોને આધીન કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના યાને એલોટીને બીજા પક્ષના વેચાણ આપનાર યાને પ્રમોટર દ્વારા રહેંણાક કમ વાણીજય હેતુ માટેના **" શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** નામના પ્રોજેકટમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલા બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં."..."** ના **.... માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.....** વાળી મિલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ સદરહુ **ફલેટ** અથવા **મિલકત** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) એલોટ કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફકત માહીતી માટે જ છે, જે ફકત માર્ગદર્શન માટે છે કોઈ કરાર નથી અને ફલેટ/શોપ તથા પ્રોજેકટમાં કરેલ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને સંપુર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી–વિચારીને ત્યારબાદ જ ફલેટ/શોપ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈ પણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહી.

મજકુર પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એકટ(રેરા)માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન No.. છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો બીજા પક્ષનાના આર્કિટેકશ્રી નિખીલ એચ. દુધાત દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગત–વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬(હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પત્રક(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો તથા પરીયોજનાની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા બાંધકામ પ્લાન નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી, વિચારીને સદરહુ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા તથા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

પહેલા પક્ષનાએ ઉકત પરીયોજનામાં બંધાય રહેલા **" શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** પ્રોજેકટમાં મંજુર પ્લાન મુજબ **બિલ્ડીગ નં. ...** માં **......માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.......** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી સદર ફલેટ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત **ફલેટ નં..../......** વાળી મીલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ....ચો.ફુટ યાને .... ચો.મીટર** થાય છે, જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મીટર** છે (કાર્પેટ એરીયા એટલે ફલેટની બહારની દિવાલો તથા સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અને વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની દિવાલ, સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ–મંજુર રાખીને સદરહુ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ પણ 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 અને જોગવાઈઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉકત ફલેટના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરારમાં પક્ષકારોની સહીઓ થયેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

સદર **શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢી** નામની એક ભાગીદારી પેઢીની રચના તા.૧૯/૧૦/૨૦૨૪ના રોજ ભાગીદારી કરારથી કરવામાં આવેલ છે. જે ભાગીદારી પેઢીનો દસ્તાવેજ સુરતના એડવોકેટ એન્ડ નોટરી શ્રી જયેશ કે. ગોહીલના નોટરી રજીસ્ટરે અનુક્રમ નં.૬૬૯૨/૨૦૨૪ થી તા.૧૯/૧૦/૨૦૨૪ ના રોજ નોટરાઈઝ થયેલ છે. સદર ભાગીદારી પેઢી રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મમાં રજીસ્ટ્રેશન નં.GUJSR213953 થી નોંધાયેલ છે.સદર ભાગીદારી પેઢીમાં હાલ (૧) અશ્વિનભાઈ પરબતભાઈ સુદાણી, (૨) રતિલાલ પરબતભાઈ સુદાણી, (૩) વિશાલકુમાર રમેશભાઈ ગજેરા, (૪)મનસુખભાઈ કાળાભાઈ વેકરીયા, (૫) ભરતકુમાર

મધુભાઈ ગોહિલ, (૬) દિનેશ બાલુભાઈ તળાવીયા, (૭) શૈલેષકુમાર જયંતિભાઈ વેકરીયા,(૮)જગદીશભાઈ બચુભાઈ સુદાણી,(૯) મુધભાઈ હરીભાઈ ગોહિલ,(૧૦) વિપુલ મનુભાઈ ગોહિલનાઓ ભાગીદાર તરીકે ચાલી આવેલ છે. તમામ ભાગીદારોની સર્વ સંમતિથી અમો સહી કરનારની સદર ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નિમંણુક કરેલ છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના આથી **" શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** માં આવેલ મંજુર પ્લાન મુજબ **બિલ્ડીગ નં. ...** માં **......માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.......** પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

—:: શરતો ::—

(૧) બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીગ નં."એ" તથા "બી" માં ર બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કિંગ તથા તેના પર ૧ થી ૧૩ માળ ઉપર આવેલ ફલેટો વાળી **" શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** નામની બિલ્ડીગો ધરાવતા પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ, બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા—વધારા સિવાય પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈ પણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા—વધારા કે ફેરફારો કરતાં અગાઉ પહેલા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

૧(એ)(I) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન સદર **" શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** નામના પ્રોજેકટમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બંધાય રહેલા રહેંણાક હેતુ માટેના બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં. ...** માં **......માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.......** વેચાણ કરવા બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા એલોટી ખરીદ કરવા કબુલ થાય છે. જે ફલેટનું વિગતે વર્ણન નીચે **શિડયુલ—ર** માં આપેલ છે, જે ફલેટ તથા બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનો કુલ્લે વેચાણ **અવેજ રૂા........../— અંકે રૂપિયા ....પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે ફલેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય સવલતો વિગેરે તથા કોમન એરીયા, પાર્કીગ તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનો (બૈઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) સમાવેશ થશે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં **બાલ્કની, વરંડાનો વિસ્તાર ...... ચો.મીટર** છે.

(III) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં **ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર ..... ચો.મીટર** છે.

(IV) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર———ચો.મી. છે.

(V) પ્રયોજકે પાર્કિંગની જગ્યા વેચાણ આપેલ નથી. પાર્કિંગની જગ્યા બધા એલોટીએ સહીયારી વાપરવાની છે.

૧(બી)ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાન મુજબ **બિલ્ડીગ નં.......** માં **...... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં......** , કુલ કિંમત **રૂ.........../– અંકે રૂપિયા ....પુરા** છે.

૧(સી)આ કરાર કરવામાં આવેલ છે, તે અગાઉ **રૂ........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

– :: પેમેન્ટ શિડયુલ :: –

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.	તારીખ

ઉપરોક્ત વિગતેની રકમ અમોને મળી ગયેલ છે અને તે અમો કબુલ–મંજુર રાખીએ છીએ.

બાકી વેચાણ અવેજની રકમ **રૂ........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** એલોટીએ પ્રમોટરને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાના રહેશે, સહી.

(૧) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ સદર સાટાખતનું રજીસ્ટ્રેશન થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૨) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૫% રકમ સદર પ્લીન્થ લેવલે બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૩) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ સ્લેબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૪) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ દીવાલ, ઈન્ટરનલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારી સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૫) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ ઈન્ટરનલ પ્લમ્બીગ, લીફટવેલનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૬) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીગ, એલીવેશન મુજબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૭) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ લીફ્ટ, પાણીની સુવિધા, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની તમામ રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને "એપાર્ટમેન્ટ" ના વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી અગર ફલેટનો કબજો એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ.સી.ના નાણાં,

બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન 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 કોઈ પણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામાં/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(એફ)જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર)ને કરે તો વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર) પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને 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 વેચાણ આપનારાઓ (પ્રમોટર) કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તથા રીબેટ આપવું કે નહી તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર)ની રહેશે.

૧(જી)સદરહુ **" શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** નામના પ્રોજેકટમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બંધાય રહેલા રહેંણાક હેતુ માટેના બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં. ...** માં **......માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.......** કે જેનો **કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ...... ચો.મીટર** છે, જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તે બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની ઉપર 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 પ્રમોટરે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં વેચાણ આપનારાઓ

(પ્રમોટર)એ પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ પ્રમોટરને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(એચ)વેચાણ આપનારા(પ્રમોટર)એ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરાવી તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા વેચાણ આપનારાઓ (પ્રમોટર)ને આપવામાં આવે છે અને વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર)ના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨.૧)પ્રોજેકટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારો માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. પરંતુ, જો બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપ્રત્ર મેળવશે. 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 વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પ્રમોટરને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩.૧)સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી કુલ્લે જમીનમાં બિલ્ડીગોનો બાંધકામ તથા ખુલ્લી જમીનનો સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી, ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.

(૩.૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧.૮ યાને ૬૧૧૮.૪૦ ચો.મીટર છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ

એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૩.૮૯ યાને ૧૩૨૩૪.૩૨ ચો.મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪.૦૦ યાને ૧૩૫૯૬.૪૪ ચો.મીટર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતી આધારે, સદરહુ ફલેટ/યુનિટ ખરીદ કરવાનુ કબુલ કરેલ છે. અને ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટનું બી.યુ.સી. આવ્યા બાદ ૪.૦૦ થી વધારે એફ.એસ.આઈ. મળશે તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. એલોટીના એસોસીએશનની કે એલોટીઓ દ્વારા રચિત સોસાયટીની રહેશે.

(૪.૧)બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૯ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો બીજા પક્ષના ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો બીજા પક્ષના કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2 % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે, તેમજ એલોટી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક SBI MCLR+2 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી, કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ, કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, તો બીજા પક્ષના કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૪.૨)આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ આપનારા(પ્રમોટર)ને 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 વેચાણ આપનારા(પ્રમોટર)ના હકકોને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો વેચાણ આપનારાઓ (પ્રમોટર) આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર) આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિને–૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી. અગર ઈલેકટ્રોનિક મેસેન્જર, ઈ–મેઈલથી

મોકલાવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા વેચાણ આપનારાઓ (પ્રમોટર)ની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો ભંગ સુધારી નહી શકે તો તે નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ આ વેચાણ કરાર યાને સાટાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે, અને પ્રમોટર યાને બીજા પક્ષના સદર સાટાખતના રદના લખાણો સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવ્યા વિના સદરહુ મિલકત પ્રમોટર ત્રાહિતને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ કરવાને હકકદાર થશે, ત્યારબાદ, સદરહુ મિલકત સંબંધે એલોટીને સદર સાટાખત અન્વયે કોઈ કાનુની કાર્યવાહી, ફરીયાદ કે દાવા—દુવી કરવાના કોઈ પણ હકક અધિકાર રહેશે નહિં.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર) દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર અથવા સદરહુ મીલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર)ને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી વેચાણ આપનારાઓ (પ્રમોટર)ની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર)એ નકકી કરવાનું રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનો થાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવો કે, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) સદરહુ પ્રોજેકટમાં ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીગ, લીફટ વિગેરે સારી કંપનીની અને ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી વાપરવામાં આવશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ ફલેટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૯ ના રોજ અથવા તે અગાઉ પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના ફલેટની સોંપણી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(i) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતિઓ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે

(ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઈપણ

અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

(iii) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે

(iv) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવાં છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

(v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે

(vi) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

(૭.૧)<u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી **(Procedure for taking Possession)**</u> **:-**
બીજા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી **પ્રોજેકટનું** વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર)ને કરી આપે ત્યારબાદ,બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા જેવા કે પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનારાઓ(પ્રમોટર)ને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ઈન્સ્યોરન્સ તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨)બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી ફલેટનો 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 પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર

કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારાઓ (પ્રમોટર)એ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩)<u>પહેલા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો</u> **<u>(Failure of Allotee to take Possession of (Apartment/Flat)</u> :-**

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર પહેલા પક્ષના ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફલેટના મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ/નાણાં પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી.

(૭.૪) બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત સદર પ્રોજેકટમાં પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં અથવા **પ્રોજેકટ** માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાના ઘ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ–મિલકત, ફર્નિચર, કલર,યંત્ર, ઈલેકટ્રીક/ઈલેકટ્રોનિક સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તો તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી. અને માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું 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 ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ પહેલા પક્ષનાની લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા–કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૭.૫) **<u>બિલ્ડીગને નુકશાન</u> :-**

(i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વેલ્ડીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે

ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેર તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાના ફલેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(iii) પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતાના ફલેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનામાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) <u>આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ</u> :-

(i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા વેલ્ડીંગ કામ કરતી કે કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ધટના બને તો આવી ધટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.તેમજ પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ કે ફલેટનું તમામ ઈલેકટ્રીક વર્ક પહેલા પક્ષનાના ઈલેકટ્રીક વર્કના નિષ્ણાંત મારફતે ચકાસણી કરેલ છે, અને તેમા પહેલા પક્ષનાએ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે. તેમ છતા જો સદર બિલ્ડીંગ કે ફલેટમાં ઈલેકટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે કોઈ ઈલેકટ્રીક કે ઈલેકટ્રોનિકસ કોઈ ડીવાઈઝની ખામીને કારણે આગ લાગવાની ધટના બને તો આવી ધટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) કબજો લેતા પહેલા પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ 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 વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઈ કામમાં ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(iii) બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીગ 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 નહી.

(૭.૭) **<u>લીફટ</u> :-**

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

(ii) બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની 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 પક્ષનાની રહેશે નહી. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

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

(૮) મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૦૪/એ, જેના સબ–પ્લોટ નં.૨, વાળી જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **" શ્યામ લીવીગસ્ટોન"** નામના પ્રોજેકટમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બંધાય રહેલા રહેણાક હેતુ માટેના બિલ્ડીગો આવેલા છે, જેથી બિલ્ડીગોના મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરી નોંધણી

કરાવવાની રહેશે, તે મુજબ સોસાયટીની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોંગદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો ૭ દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાને નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદા રૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.સદર સોસાયટીના રજીસ્ટ્રેશન અંગેનો જે કંઈ ખર્ચ થાય તે સર્વિસ સોસાયટીના તમામ એલોટીએ તેના હિસ્સા મુજબની રકમ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૯) પ્રોજેકટમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનો પાર્કીગ એરીયા આવેલ છે, જેમાં પ્રોજેકટના તમામ સભ્યોને વાહનો પાર્ક કરવાનો સમાન હકક રહેશે, તમો ખરીદનારને કે પ્રોજેકટના કોઈ સભ્યોને ચોકકસ પાર્કીગ પ્રમોટરે ફાળવેલ નથી. અને આ બાબત તમો પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. જે અંગે એલોટીએ પ્રમોટર સાથે કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ બન્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહી. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે.

(૧૦) ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તા.: અઠ્રામા, મોજે ગામ : **મોટા વરાછાના બ્લોક નં.૫૯૬/અ**, સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે કચેરી : સુરત–૨, સીટી સર્વે વોર્ડ : મોટા વરાછા (બીનખેતી), **સીટી સર્વે નં.NA596/અ**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર, જેના **ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં.૮૪ (ભરથાણા કોસાડ–મોટાવરાછા–અઠ્રામા), ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૦ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મંજબના બે(૨) સબ–પ્લોટમાં રહેણાંકના હેતુથી સબ–પ્લોટ નં.૨ માં "શ્યામ લીવીગસ્ટોન" અને સબ–પ્લોટ નં.૧ માં "શ્યામ લકઝરીયા" નામના પ્રોજેકટનુ આયોજન કરેલ છે. તથા બાજુમાં આવેલ બ્લોક નં.૬૨૧ ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૧૯, વાળી જમીન સાથે મંજુર પ્લાન મુજબ સંયુકત/જોઈન્ટ બેઝમેન્ટ પાર્કીગ પાર્સીગ કરાવેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટી કે સોસાયટીને આ જોઈન્ટ શેર બેઝમેન્ટ સુવિધામાં, જે–તે સબ–પ્લોટ (પ્રોજેકટ)માં બેઝમેન્ટ પાર્કીગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે સબ–પ્લોટ વાઈઝ અલગ અલગ રંગોના પટ્ટા નિશાનીઓ કરી આપીશું. તથા ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૦૪/અ, ના સબ–પ્લોટ નં.૨ માં રહેણાંક હેતુ માટે આયોજીત " શ્યામ લીવીગસ્ટોન" નું બેઝમેન્ટ પાર્કીગ શ્યામ લીવીગસ્ટોનના સભ્યો વાપરી શકશે તથા ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૦૪/અ ના સબ–પ્લોટ નં.૧ માં " શ્યામ લકઝરીયા " નું બેઝમેન્ટ પાર્કીગ શ્યામ લકઝરીયા ના સભ્યો વાપરી શકશે. તથા બ્લોક નં.૬૨૧, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૧૯, વાળી જમીનમાં આયોજીત થનાર પ્રોજેકટના સભ્યો તેનું બેઝમેન્ટ પાર્કીગ વાપરી શકશે. ઉપરોકત પાર્કીગ અંગેની સુવિધા એલોટીને સરળતાથી સમજાય ગયેલ છે, અને જે તમામ બાબતો એલોટીની જાણમાં છે, તે કબુલ મંજુર રાખી મજકુર ફલેટ વાળી મીલકત એલોટીએ વેચાણથી રાખેલ છે. વધુમાં સંયુકત પાર્કીગની

સુવિધા અંગે કોઈપણ પ્રશ્ન ઉદભવે તો પ્રોજેકટના પ્રમોટરો અને બ્લોક નં.૬૨૧, ફા.પ્લોટ નં.૨૧૯ ના સહમાલીકો ભેગા મળીને પ્રશ્નોનું નિરાકરણ લાવી આપીશું.

(૧૧) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાને ફલેટની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યા બાદ બીજા પક્ષના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે, તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ કરી આપશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પહેલા પક્ષના આથી પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા બીજા પક્ષનાને અધિકૃત કરે છે.

(૧૨) ફલેટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા 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 પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન 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 હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બીજા પક્ષના દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તેવી રકમ ખર્ચ પેટે માસિક કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૩) પ્રમોટર દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. /સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના એલોટીએ ફાળે આવતી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

(એ) આ સાથે જાહેર કરવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના

ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

(બી) બીજા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

(ડી) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

(ઈ) પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉકત પ્રોજેકટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

(જી) બીજાપક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉકત ફલેટ/યુનીટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) પ્રોજેકટ(પરિયોજના) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને પ્રમોટર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

(આઈ) પ્રમોટર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓને આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉકત ફલેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(જે) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરીયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા

સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગરપાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

(કે) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજનાના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૫) <u>એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરેલ છે કે</u> :-

(એ) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકતનો કબજો લેતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટનું 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 વાયરીગનું તથા સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઈન, સી.પી. ફીટીગ, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીગ મટીરીયલ, દરવાજાના લોક વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(બી) પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફલેટનો ઉપયોગ પ્રોજેકટના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂઘ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂઘ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂઘ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

(સી) પહેલા પક્ષના ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફલેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને

તેના કારણે પ્રોજેકટને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશો, તેમજ પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી.

તેમજ પેસેજ કે ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી. આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી/ખુલ્લા રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીગમાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પ્રમોટરની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) પહેલા પક્ષનાએ ઉકત ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફલેટને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **પ્રોજેકટ**માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પ્રમોટર સામે ડિફેકટ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

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

(એફ) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ ફલેટના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(જી) પહેલા પક્ષનાએ ફલેટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી. તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેંક બનાવવાનું નથી.

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

(આઈ) પહેલા પક્ષનાને ફલેટ જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારા પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(જે) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા ફલેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીત સોંપણી કરી શકશે નહી.

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

(એલ) એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા

નકકી કરવામાં આવે તે તથા ત્યારબાદ નકકી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન એલોટીની તમામ જવાબદારીઓ રહેશે.

(એમ) પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેઝ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવાના હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં(સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(એન) સદરહુ **" શ્યામ લીવીંગસ્ટોન"** ના તમામ બિલ્ડીંગો તથા તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ વાળી મિલકતના પ્લાન તેમજ સ્પેસીફીકેશન તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે જોઈ તપાસી સદરહુ ફલેટ ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. તથા સદરહુ મીલકતના ટાઈટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો, મંજુર પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન મુજબ બાંધકામ, કારપેટ એરીયા, ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટી, ટાઈલ્સ વિગેરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધા ઓની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે ચકાચણી કરી કરાવીને જે સ્થિતિમાં મિલકત છે તે સ્થિતિમાં તમોને સંતોષ થતા સદરહુ મીલકત તેઓએ સ્વૈચ્છાએ રાજીખુશીથી ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. અને તે બાબતની કોઈ ફરીયાદ તમો પહેલા પક્ષનાને નથી. જેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કે મિલકતનો કબજો સંભાળતા સમયે પહેલા પક્ષનાએ તે બાબતની કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવાની રહેશે. નહી.

(ઓ) સદરહુ પ્રોજેકટની કુલ્લે તળ જમીનમાં એલોટીએ ખરીદ કરેલ ફલેટના બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હીસ્સાના માલીકી હકકો અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશો સહી. તેમજ સમગ્ર વસાહતના કોમન રસ્તા, રીસેપ્શન કેબિન, દાદર, પેસેજ, લીફટ વેલ, લીફટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈનો, આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કીંગ, જનરેટર રૂમ, બિલ્ડીંગની રીસેપ્શન વિગેરેમાં તમામ ફલેટ હોલ્ડરો/સભ્યોના સહીયારા વપરાશી હકકો રહેશે, તેમાં એલોટીને કોઈ સ્વતંત્ર માલીકી હકક આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ એલોટીએ કોમન પેસેજ વિગેરેમાં કોઈ માલસામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાના કે દીવાલ બનાવવાના કોઈ હકકો એલોટીને આપવામાં આવેલ નથી.

(પી) એલોટીએ બી.યુ.સી. આવ્યેથી અથવા ખરીદ કરેલ ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યેથી ફલેટની અંદરનું સીવીલ વર્ક, ફલોરીગ વર્ક, બાથરૂમ,

ડ્રેનેઝ, પ્લબીગ વર્કને લગતા ફેરફાર વિગેરે એલોટીએ ફરજીયાત ૧ વર્ષની અંદર પુર્ણ કરી–કરાવી લેવાના રહેશે. જો નિયત સમયમર્યાદા બાદ એલોટી ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ કામ કરશે/કરાવશે તો એલોટીએ માસીક રૂા.૨૦,૦૦૦/– લેખે જયાં સુધી ઉપર જણાવેલ કામ પુર્ણ ન કરે ત્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનને ચુકવવાના રહેશે. તેમજ એલોટીને ઉપર જણાવેલ કામો તથા મિસ્ત્રી કામ કરવાનો સમય સવારે ૯:૩૦ થી ૧ : ૩૦ તથા બપોર પછી ૩ : ૦૦ થી ૬:૩૦ સુધી જ રહેશે. તેમજ ઉપરોકત જણાવેલ કામ કરવા માટેનું કોઈપણ મટીરીયલ એલોટીએ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર મુકવાનું રહેશે નહી. અને એલોટીએ તમામ મટીરીયલ્સ પોતાના ફલેટમાં જ રાખવાનું રહેશે. અને સદર મટીરીયલ્સ કે ઉપરોકત કામગીરી માટે વપરાશ થનાર મશીનરી બિલ્ડીગમાં ચડાવતા કે ઉતારતા બિલ્ડીગ કે કેમ્પસમાં જો કંઈ પણ નુકશાન થાય તે નુકશાન એલોટીએ સોસાયટી કે એસોસીએશનને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ એલોટી પોતાના ફલેટમા વપરાશ થનારા એ.સી.ના આઉટડોર યુનીટનું ફીટીગ પ્રમોટર નકકી કરે તે જગ્યા પર જ કરવાનું રહેશે.

(કયુ) સદરહુ બિલ્ડીગોના બાંધકામના બાહય સ્ટ્રકચરમાં કે એલીવેશન કલરમાં કે પાણી /ડ્રેનેઝ સંબંધી યુટીલીટીઝ જેવી કે, બાથરૂમ, ટોયલેટ વિગેરેના વોટર કનેકશનમાં કે અન્ય રીતે ફેરફાર થઈ જાય તેવા કોઈ ફેરફાર એલોટીએ કરવાના નથી. એલોટીએ ખરીદ કરેલ ફલેટની બારીની ગ્રીલ પ્રયોજકે નકકી કરેલ ડીઝાઈન પ્રમાણે જ બનાવવાની રહેશે તથા મેઈન દરવાજાની ડીઝાઈન તથા બાલ્કની, ચોકડી,દાદર તથા પેસેજમાં આવેલા કલરમાં એલોટીએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. તેમજ સરકાર દ્વારા કે સોસાયટી દ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેવું કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને હેરાનગતી કે મુશ્કેલી કે ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરવા કરાવવાનું નથી. ભવિષ્યમાં જયારે પણ સદરહુ બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગોનું રીનોવેશનનું કામ અથવા કોઈ પ્રકારનું રીપેરીગ કામ કરવાનું સોસાયટી કે વહીવટી તંત્ર નકકી કરે, તો તેમાં દરેક હોલ્ડરો સાથે એલોટીએ ફરીજીયાતપણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તથા તે અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમા દરેક ફલેટ હોલ્ડરોના ભાગે પડતી રકમ એલોટીએ સોસાયટીને કે વહીવટી તંત્રને ફરીજીયાતપણે આપવાની રહેશે. તથા બિલ્ડીગ અથવા કોઈ ફલેટને લગતા રીપેરીગ કામ દરમ્યાન બીજાના ફલેટમાં જઈને રીપેરીગ કામ કરવાનુ થાય તો દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ તેમાં પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે.

(આર)પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકતનો કબજો લીધા બાદ ફલેટની અંદર ફર્નિચર, પ્લમ્બીગ, ડ્રેનેજ, એ.સી.ફીટીગ કે રીનોવેશન કરતી વખતે બિલ્ડીગની બહારની દિવાલમાં કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરમાં તોડફોડ કરશે કે કોર કટીગ કરશે તો જેનાથી ઈમારતની સ્ટ્રકચરલ અને સ્ટ્રેન્થને નુકશાન થાય અથવા બહારના ભાગેથી પાણી આવે કે ડ્રેનેઝ, પ્લમ્બીગ લીકેજની સમસ્યા સર્જાય તો તેની ખર્ચ સહિતની

કાનુની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ ફલેટની બહારની દિવાલ ઉપર ફર્નિચર કરતી વખતે ડ્રિલીગ કે ખીલા મારવા નહી, અને જો તેમ કરવાથી બહારની દિવાલ ડેમેજ થાય કે ફર્નિચર ખરાબ થાય કે અંદરનો કલર ખરાબ થાય કે વેધર ઈફેકટ થાય તો તેની ખર્ચ સહિતની કાનુની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, અને તે બાબતે અન્ય યુનિટ ધારકો, બિલ્ડીગનુ વહીવટતંત્ર કે સર્વિસ સોસાયટી તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી નુકશાનીનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. અને તે માટે જે કાયદેસરની દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવાની થાય તે કરી શકશે અને તે માટે સોસાયટીને થતા તમામ વકીલ ફી, નોટીસ ફી, ખર્ચ વિગેરે તમારે ભોગવવાના રહેશે. જેમાં બીજા પક્ષના **શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢીની** કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(એસ) **શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢી** એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આપવામાં આવેલી સગવડો જેવી કે ઈન્ટરકોમ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, લીફટ, બોરવેલ–પમ્પ, જનરેટર, ઈલેકટ્રીક રૂમ, ફાયર સેફટી વિગેરેનો મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ ગવર્મેન્ટ એપ્રુવ્ડ કોન્ટ્રકટરને આપવાનો રહેશે, કોન્ટ્રાકટની મુદત પુરી થયેથી દર વર્ષે ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાનો રહેશે અને જાળવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આવા કોન્ટ્રકટની તમામ શરતો તમારે પાળવાની રહેશે. તથા આવી સગવડોની જાળવણી કરવાની રહશે અને આવી સગવડોના વપરાશ માટે જાણકાર વ્યકિત રાખવાની રહેશે જેથી સગવડો વ્યવસ્થિત મેઈન્ટેઈન થઈ શકે, તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત અથવા ખરાબ થાય તેવા સંજોગોમાં તમામ જવાબદારી સોસાયટી કે જે તે બીલ્ડીગની કમીટી અથવા તો જે તે મેઈન્ટેનન્સ કંપની, ડીસ્ટ્રીબ્યુશન કંપની અને કોન્ટ્રાકટરની રહેશે, જે અંગે **શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢીની** કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ બીજા પક્ષના દ્વારા તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ યુનિટનો આગ, અકસ્માત, ભુંકપ, પુર, જેવા કુદરતી પરીબળોથી થતા નુકશાન માટે ૧૫ વર્ષ માટેની વિમા પોલીસી લેવામાં આવશે. જેથી સદર વિમા પોલીસીનું જે કંઈ પ્રિમિયમ આવે તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને સદર મિલકતના વેચાણ અવેજ સિવાય અલગથી ઉપરાંત ચુકવવાનું રહેશે તથા સોસાયટી/ એસોસીએશનએ જે તે બિલ્ડીગ તેમજ કેમ્પસ/કોમન એમીનીટીઝનો ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો રહેશે. અને તેવા ઈન્સ્યોરન્સ ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાના રહેશે.

(૧૬) <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પગલા બાબતે</u> :-

પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ કરાર કરે છે. પહેલા પક્ષના આથી બાહેંધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી

દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૭) **<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promoter Shall not mortgage or create charge)</u> :-**

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

(૧૮) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ અથવા પ્રોજેકટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે ફલેટને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પહેલા પક્ષના કોઈ હકક,દાવો ધરાવશે નહી 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 પ્રમોટરની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજકેટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

પ્રમોટર આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ પ્રમોટરને પોતાની સહી, સમંતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી પ્રમોટરે પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ– રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર ઉપર સહીઓ કરી પ્રમોટરને પરત ન મોકલે અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર 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 ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સબંધમાં જમાં કરાવેલ બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પ્રમોટર દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) <u>સમગ્ર કરાર **(Entire Agreement)**</u> **:-**

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત પ્રોજેકટની ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૧) <u>સુધારા કરવાનો અધિકાર **(Right to Amend)**</u> **:-**

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

(૨૨) <u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત</u> **:-**

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.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ,ફ્લેટના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર(એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ફ્લેટ/યુનીટ તથા પ્રોજેકટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૩) <u>અલગતા બાબત</u> **:-**

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

(૨૪) **<u>આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ (Method of Calculation of proportionate shre wherever referred to in the agreement)</u> :-**

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફલેટ/યુનિટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફલેટ/યુનિટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૫) **<u>વધુ બાહેંધરી (Futher assurances)</u> :-**

બન્ને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો(ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ—દેવડ કરવામાં માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકોને 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.

(૨૬) **<u>અમલનું સ્થળ (Place of execution)</u> :-**

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

(૨૭) **<u>નોંધણી</u> :-**

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવાનો છે અને અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૮) **<u>સુચનાઓ</u> :-**

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

૧.પહેલા પક્ષનાનું સરનામું : ....

૨.બીજા પક્ષનાનું સરનામું : **શ્યામ બિલ્ડકોન** એક ભાગીદારી પેઢી,
ઠેકાણું : બ્લોક નં.૫૯૬/એ, સી.એસ.નં.એનએપ૫૯૬/એ,
એફ.પી.૨૦૪/એ, ટી.પી. નં.૮૪, મોટા વરાછા, સુરત

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાઓ એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને

પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકવલામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) **<u>સંયુકત એલોટીઓ (Joint Allotte)</u> :-**

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

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

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કરાર રદ કરવાનો થાય તો તે અંગેનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૧) **<u>વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution)</u> :-**

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળ થી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો REAL ESTATE (Regulation And Development) ACT,2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

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

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓના અર્થઘટનનો અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરતની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

<u>– : : શિડયુલ–૧ : : –</u>

<u>મીલકતનું વર્ણન(પાર્કીંગ વિગેરે સહીત)</u>

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તા.: અબ્રામા, મોજે ગામ : **મોટા વરાછાના બ્લોક નં.૫૯૬/અ**, સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે કચેરી : સુરત–૨, સીટી સર્વે વોર્ડ : મોટા વરાછા (બીનખેતી), **સીટી સર્વે નં.NA596/અ**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર, **જેના ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં.૮૪ (ભરથાણા કોસાડ– મોટાવરાછા–અબ્રામા), ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૦ ચો.મીટર વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી **સબ–પ્લોટ નં.૨, જેનું ક્ષે.૩૩૯૯.૧૧ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં રહેંણાક હેતુ માટે મંજુર પ્લાન મુજબ **"શ્યામ લીવીગસ્ટોન"** ના નામથી પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ છે.

બિલ્ડીગ નં........

ગ્રાઉન્ડ ફલોર : કવર્ડ પાર્કીગ,સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફલોર થી ૧૩ ફલોર	:	લીવીગ રૂમ, ડાયનીગ કીચન/સ્ટોર, વોશ, બેડરૂમ, ટોઈલેટ, પોર્ચ, તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર "..." વીગમાં કુલ .... ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે.

— : : શિડયુલ—૨ : : —

એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન

ઉપરોકત શિડયુલ—"૧" માં દર્શાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં **રહેણાંક હેતુ** માટે **"શ્યામ લીવીગસ્ટોન"** ના નામથી આયોજીત પ્રોજેકટમાં આવેલા બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં. ...** માં ......**માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.......** વાળી મિલકત, જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ—૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મીટર** થાય છે, તથા **ફલેટની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા ..... ચો.મીટર** મળી **કુલ્લે કારપેટ એરીયા .... ચો.મીટર** છે, જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર** છે તે મિલકત તથા સબ—પ્લોટ નં.૨ ની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણ—વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મીટર જમીન(જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

સદરહુ મીલકત વાળા બિલ્ડીગની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	:	લાગુ .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	લાગુ .... આવેલ છે.
ઉતરે	:	લાગુ .... આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	લાગુ ....આવેલ છે.

———————————————————————————————

એણી વિગતનું આ કબજા વગરનું સાટાખત આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ—દબાણ વિના, બિનકેફ હાલતમાં તન—મનની સાવધ અવસ્થામાં મુકત સંમતીથી કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે.........................મતુ, તત્રે..........................શાખ.

————————————————— ————————————————

શ્યામ બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢી જેના વતિ અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર **વિશાલકુમાર રમેશભાઈ ગજેરા**,

————————————————

:: <u>પરિશિષ્ટ–એ</u> ::

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તા.: અબ્રામા, મોજે ગામ : **મોટા વરાછાના બ્લોક નં.૫૯૬/અ**, સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે કચેરી : સુરત–૨, સીટી સર્વે વોર્ડ : મોટા વરાછા (બીનખેતી), **સીટી સર્વે નં.NA596/અ**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૯૬૫.૫૦ ચો.મીટર, જેના **ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં.૮૪ (ભરથાણા કોસાડ– મોટાવરાછા–અબ્રામા), ફા.પ્લોટ નં.૨૦૪/અ**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૦ ચો.મીટર વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી **સબ–પ્લોટ નં.૨, જેનું ક્ષે.૩૩૯૯.૧૧ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં રહેંણાક હેતુ માટે મંજુર પ્લાન મુજબ **"શ્યામ લીવીગસ્ટોન"** નામની પ્રયોજનાવાળી બિલ્ડીગો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબના **"...."** બિલ્ડીગમાં **.......... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં.......** વાળી મીલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.** થાય છે તેમજ **બાલ્કની, વરંડાનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.** છે તથા **ધોવાના વિસ્તાર(વોશ એરીયા)નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.** છે. તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણ–વહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની .... સ.ચો.મી. જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

<u>જે આખા પ્રયોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વે	:	લાગુ સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી મિલકત
પશ્ચિમે	:	લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૦૫ વાળી મિલકત
ઉતરે	:	લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૧૯ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	લાગુ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમનો ૩૦ મીટર પહોળો રસ્તો

— : : પરિશિષ્ટ : બી : : —

ફલટનો ફલોર પ્લાન

— : : એનેક્ષર : એ : : —

મંજુર થયેલ લે—આઉટ પ્લોનની નકલ

— : : એનેક્ષર : બી : : —

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

— : : એનેક્ષર : સી : : —

ફલેટની સુવિધાઓ

SHYAM LIVING STONE :SPECIFICATIONS	
STRUCTURE	
COREANDSHELL	EARTHQUAKERESISTANTRCC FRAMEDSTRUCTUREWITHFLOORHEIGHTOF FROMSLABTOPTOSLABTOP
MASONRY	HIGHQUALITYAUTOCLAVEDAERATEDCONCRETEBLOCKS AND RED BRICS
INTERNALWALLS	SINGLECOATMALAFINISHEDPLASTERWITHPUTTIFINISH
EXTERNALWALL	DOUBLECOATMALAFINISHEDPLASTERALONGWITHTEXTUREANDASIAN PAINTOREQUIVALENTACRYLIC EXTERIORPAINT
FLOORS	DOUBLEBASEMENTPARKING+GROUNDLEVEL+13FLOORS
TERRACE	WATERPROOFINGWITHCHEMICALTREATMENT
FLOORINGANDDADO	
LARGESIZEVITRIFIEDFLOORINGINLIVING,DININGANDKITCHEN AREA	
VITRIFIEDFLOORINGINALLBEDROOMS	
GRANITEFINISHEDPLATFORMWITH QUARTZ/S.S. SINK	
DECORATIVEGLAZED/PORCELAINDADOTILESUPTOLINTELLEVELINKITCHEN	
DADOTILESANDANTI-SKIDFLOORINGTILESUPTOLINTELLEVELINALLBATHROOMS	
COMMONWASHBASINWITHDADOTILES	
KOTASTONERACKSWITHFULLYGLAZEDTILESINSTOREROOM	
FULLBODYFLOORINGTILESANDGLAZEDDADOTILESINWASHAREA	
SANITARYANDPLUMBING	
WATERCLOSET	WALLHUNGWESTERNSTYLEINALLBATHROOMS
SANITARYFITTINGS	STANDARDMAKESANITARYFITTINGS
CPFITTINGS	STANDARDMAKEC.P.FITTINGSWITH CONCEALEDPLUMBING
SHOWERS	STANDARDMAKEWALLHUNGSHOWERSINALLBATHROOMS
WASHAREA	CENTRALLYGEYSERPOINTPROVISION
PLUMBING	cPVCanduPVCpipes
ELECTRICAL	
WIRING	R.R./FINOLEXCABLESOREQUIVALENTCONCEALEDINPVCCONDUITPIPES WITH I.S.I. STANDARDS
SWITCHESANDSOCKETS	ANCHOR/ PANASONICOREQUIVALENT.
	ALLNECESSARYDOMESTICPOINTSFORHOUSEHOLDAPPLIANCES.
DOORSANDWINDOWS	
MAINDOOR	WELLDESIGNEDFRAMEDMAINAND ALL FLUSHEDDOOR
SLIDINGALU. WINDOWS	ANODIZEDCOATEDALUMINIUM ANDGRANITEFRAMEDWINDOWS
FABRICATION	S.S. / M.S. / ALUMINIUM/ GLASSCOMBINATION RAILINGSFORSTANDING BALCONY
PASSAGEANDSTAIRCASE	
TREADS AND LANDINGS WITH GRANITE / GRANAMITE FINISH AND RISER WITH GRANAMITE FINISHWITHS.S.RAILING	

LIFTS	
2NosAUTODOORLIFTSOFSCHINDLER/KONE/OTISOREQUIVALENTFOREACHBUILDING	
WATERSUPPLY	
U.G.ANDOVERHEADTANKSFORSMCSUPPLIEDWATEROFSUFFICIENTSTORAGECAPACITY.	
LANDSCAPING	
SOIL	GOODQUALITYSOILWITHMANUREASABASELAYER
SOFTLANDSCAPING	LANDSCAPEDGARDENAREASWITHEXOTICPLANTS
NOTE:	
DEVELOPERSSHALLBEFINALANDBINDINGANDWILLBEFORTHEGOODSAKEOFPROJECTIMPLEMENTATION	
INTHEBRANDSMENTIONEDABOVE,THEDEVELOPERSMAYUSEEQUIVALENTBRANDSATTHEIR DISCRETION.	