<u>-::વેચાણ દસ્તાવેજ::-</u>

વેચાણ અવેજ રૂ................/- અંકે રૂપિયા

પુરાનો.....

આજરોજ તારીખ : ....,વાર : ....,માહે : ....,સને : ૨૦૨૦ના અંગ્રેજી દિને.....

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ લેનારાઃ-

....

જાતના : હિંદુ, ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ......,

રહે.: ....

(P.A.No...............................)

<u>**તે પહેલા પક્ષના...**</u>

જોગ લિ.,

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનારાઃ-</u>

રૂષીકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા.લી.
(RUSHIKESH INFRAPROJECTS PRIVATE LIMITED)
(PAN No. AAECR4459F)
તર્ફે તથા વતી તેના અધિકૃત ડિરેકટર : રાજેશ કનુભાઈ સાવલીયા

ઉ.આ.વ. : ૫૨, ધંધો : વેપાર,

ઠેકાણું : બી-૩૭, સાધના સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત

<u>**તે બીજા પક્ષના...**</u>

હવે પછી પહેલા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર "પહેલા પક્ષના", "એલોટી", "વેચાણ રાખનાર", "ખરીદનાર", "વેચાણ લેનાર" તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર "બીજા પક્ષના", "પ્રમોટર", "વેચાણ આપનાર", "પ્રયોજક", "વેચનાર" તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ પ્રમોટર તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૧) જત આ વેચાણ દસ્તાવેજની હમો વેચાણ આપનારા તમોને લખી જણાવીએ છીએ કે આ નીચેના શીડયુલ-૧ માં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત હમો વેચાણ આપનારાની સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટની ચાલી આવેલી છે અને મજકુર મિલકત તેના વેચાણ અવેજના નાણાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી વિગતે તમો પાસેથી લઈ તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર આથી બનાવ્યા છે સહી. જેને હવે પછી "ફલેટ", "યુનીટ", "મિલકત", "સદરહુ મિલકત", "વેચાણ આપેલ મિલકત" તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ

છે. શીડયુલ-૧ માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનિટનું વર્ણન કરવામાંકરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડયુલ-૨ માં વેચાણ આપેલ યુનિટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વ્યરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેમજ શીડયુલ-૩ માં સમગ્ર "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે

૨) **મોજે ગામ : કોસાડ, તા.અડાજણ, જી. સુરત, રે.સર્વે નં.૪૫/૨, જેનો બ્લોક/સર્વે નં.૭૯ ના ટાઈટલ નીચે મુજબ છે.**

a) મજકુર જમીનના મુળ માલિક મણીભાઈ ભગવાનજીભાઈ તથા ચુનીલાલ ભભુતમલ ચાલી આવેલ હતાં.

b) મજકુર જમીનમાં ગણોતીયા તરીકે કલ્યાણભાઈ રામાભાઈ ચાલી આવેલ હતા અને તેઓનુ ગણોતીયા તરીકે નામ દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૧૩૩૮ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

c) મજકુર જમીનના ગણોતીયા કલ્યાણભાઈ રામાભાઈનું તા૧૫/૦૯/૧૯૬૭ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧)ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ, (૨) ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈ નાઓના નામે રેવન્યુ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૨૩૭૬ થી તા.૨૯/૧૦/૧૯૬૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૪/૦૪/૧૯૬૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. આમ, કલ્યાણભાઈ રામાભાઈનુ અવસાન થવાથી ગણોતીયા તરીકે ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ તથા ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈનાઓ ગણોતીયા તરીકે ચાલી આવેલ.

d) મજકુર ગામમાં એકત્રીકરણની યોજના લાગુ પડતા રે.સર્વે નં. ૪૫/૨ ને બ્લોક નં.૭૯ આપવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૪૫૭૩ થી તા.૧૦/૧૦/૧૯૮૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૫/૦૨/૧૯૮૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

e) મજકુર જમીનમાં ગણોતીયાઓ પૈકી ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈનું તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) બેનાબેન તે ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈની વિધવા (૨) કમુબેન ભગવતીભાઈ, (૩) ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, (૪) જશુબેન ભગવતીભાઈ, (૫) અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈ નાઓના નામ રેવન્યુ દફતરે દાખલ થયેલો જે અંગેની

નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં૯૪૨૨ થી તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

મજકુર નોંધ નં. ૯૪૨૨ અંગે ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ દ્વારા તકરાર ઉઠાવી નાયબ કલેકટર શ્રી ચોર્યાસી પ્રાંત સુરત સમક્ષ આર.ટી.એસ./ અપીલ/રજીસ્ટર્ડ નં.૧૬૦/૨૦૦૪ થી અપીલ કરેલ. તે કામે તા.૦૯/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ નાયબ કલેકટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત દ્વારા ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈની અપીલ નામંજુર કરેલ અને મજકુર નોંધ નં.૯૪૨૨, તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ યોગ્ય અને કાયદેસરની હોવાનુ ઠરાવી કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ જે હુકમની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં૧૧૧૯૬ થી તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. નોંધ તા.૨૫/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર ચોર્યાસી પ્રાંત સુરત સમક્ષ આર.ટી.એસ./અપીલ/રજી. નં.૧૬૦/૨૦૦૪, તા.૦૯/૦૫/૨૦૦૮ હુકમ સામે ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ નાઓએ મહેરબાન સુરતના કલેકટર સમક્ષ આર.ટી.એસ./રીવીઝન અરજી/રજી. નં.૧૪૮/૨૦૦૮ થી રીવીઝન અરજી દાખલ કરેલ. જે કામે કલેકટરશ્રી સુરતે અરજદારની રીવીઝન અરજી નામંજુર કરતો હુકમ ફરમાવેલ અને નાયબ કલેકટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંતનો હુકમ નંઆર.ટી.એસ./રીવીઝન અરજી/રજી. નં.૧૪૮/૨૦૦૮ યોગ્ય અને કાયદેસરનો જાહેર કરી કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ આમ, નોંધ નં.૯૪૨૨, તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ યોગ્ય અને કાયદેસરની કલેકટરશ્રી સુરત દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ

f) ત્યારબાદ મોજે ગામ કોસાડ, ચોર્યાસી તાલુકામાંથી પ્રાદેશીક ફેરફારનો કલેકટર સાહેબના હુકમ તથા સરકારી જાહેરનામા પ્રમાણે સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ જે અંગેની પ્રાદેશીક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૯૯૪૫ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ તથા નોંધ નં.૯૯૪૬ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધો પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

g) મજકુર બેનાબેન તે ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈની વિધવા મોજે ગામ કોસાડ ખાતે તા.૨૨/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, (૨) કમુબેન ભગવતીભાઈ, (૩) જશુબેન ભગવતીભાઈ, (૪) હંસાબેન ભગવતીભાઈ (નિસંતાન મરણ તા૦૧/૦૩/૧૯૯૦), (૫) અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈના નામો પૈકી નં.૪ હંસાબેન ભગવતીભાઈ

તા.૦૧/૦૩/૧૯૯૦ ના રોજ નિસંતાન મરણ ગયેલ હોય અને ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, કમુબેન ભગવતીભાઈ, જશુબેન ભગવતીભાઈ, અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈનાઓના નામ ગામ દફતરે અગાઉથી જ ચાલી આવતુ હોય તેથી ગુજરી જનાર બેનાબેન તે ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈની વિધવાનુ નામ કમી કરવા અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૦૬૩૪ થી તા.૨૨/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામા આવેલ. જે નોંધ તા.૨૮/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

h) મજકુર જમીન ગણોતધારા હેઠળની નિયંત્રીત સત્તા પ્રકારની ચાલી આવેલ હોય, વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ચોર્યાસી, સુરતનાએ તા.૦૩/૦૮/૧૯૫૯ ના રોજ નં.૩૨૫ થી ૩૨-ગહેઠળ ખરીદ કિંમત વાર્ષીક બે સરખા હપ્તે મામલતદાર ચોર્યાસીમાં જમા કરાવા બાબત તથા તેનુ ચુકવણું જમીન માલિકને કરવા તથા ગણોતીયાને ગોણતધારાની કલમ ૩૨-એમ મુજબનુ પ્રમાણપત્ર ઈસ્યુ કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ જે અંગે વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ચોર્યાસી, સુરતનાએ તા.૦૩/૦૧/૧૯૮૯ ના રોજ હુકમ નં. ગણોત કેસ-૪૪/૮૮, ૩૨-ગ ના હુકમની નકલ આધારે નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૦૯૧૫ થી તા.૨૨/૦૬/૨૦૧૨ના રોજ કરવામાં આવેલ નોંધ તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

i) મજકુર જમીનની નકકી થયેલ ખરીદ કિંમત મહેરબાન એગ્રીકલચરલ લેન્ડ ટ્રીબ્યુનલ અને મામલતદાર ચોર્યાસીના હુકમ નં.૭૨૫ તા.૩૧/૦૫/૧૯૬૧ ના રોજ પ્રમાણપત્રના આધારે સદરહુ જમીનનો ખરીદ કિંમતનો બોજો કમી કરવામાં આવેલ તથા ૩૨-એમ ની જોગવાઈઓ મુજબ કલ્યાણભાઈ રામાભાઈના ઉપર જણાવ્યા મુજબના વારસદારોને ખરીદી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૦૯૩૩ થી તા.૦૫/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. જે નોંધ તા.૨૮/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

j) આમ, મજકુર જમીનમાં માલિક તરીકે ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ, કમુબેન ઉર્ફે કૈલાશબેન ભગવતીભાઈ તે ઈશ્વરભાઈ પટેલની પત્ની, ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈ, જશુબેન ઉર્ફે જયોત્સનાબેન ભગવતીભાઈ તે ગોવિંદભાઈ પટેલની પત્ની મજકુર જમીનના ગણોતીયામાંથી માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા.

k) મજકુર જમીન ગણોતધારાની કલમ-૪૩ ને આધીન પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારની ચાલી આવેલ હોય, સદરહુ જમીનને બિનખેતી રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરવા માટે અરજી કરતા મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નં. ગણત-૩/રી.એસ.આર. નં.૨૨/૧૬/વશી. ૧૨૫૨ થી ૧૨૬૩/૨૦૧૬ ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૨૪૭૪૨ તા.૦૯/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ હુકમથી પ્રિમીયમની રકમ રૂા.૧,૨૩,૩૭,૦૦૦/- પુરા ચલણ નં.૧૨૦/૨૦૧૬ થી તા.૦૯/૦૮/૨૦૧૬ થી વસુલ લઈ સદરહુ જમીન બિનખેતી રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરતો હુકમ કરવામાં આવેલ જે હુકમની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં અનુક્રમ નં૧૨૧૬૨ થી તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૯/૧૧/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

l) મજકુર જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીના આરાશ માટે મહેરબાન સુરતના કલેકટર સાહેબ સમક્ષ અરજી કરતાં મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નંબર : એ/જમન/તતકાલ/એસ.આર. નં.૨૨૯/૧૬/આઈડી નં.૩૧૧૯૫/વશી. ૯૯૧ થી ૧૦૦૫/૨૦૧૭ તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૭ થી રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીનીપરવાનગી આપવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં અનુક્રમ નં૧૨૫૫૮ થી તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે તા.૨૧/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

m) સદરહુ જમીનને સુરત મહાનગર પલિકા દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩(કોસાડ) લાગુ પડતા સદરહુ જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ફાળવવામા આવેલ.

n) મજકુર જમીન માલિકો ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ, કમુબેન ઉર્ફે કૈલાશબેન ભગવતીભાઈ તે ઈશ્વરભાઈ પટેલની પત્ની, ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈ, જશુબેન ઉર્ફે જયોત્સનાબેન ભગવતીભાઈ તે ગોવિંદભાઈ પટેલની પત્ની નાઓએ મજકુર જમીન શ્રી હરી કોર્પોરેશન એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીને વેચાણથી આપેલી. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં૧૫૯૯૦ થી તા.૧૧/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં૧૨૫૬૨ થી તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

o) મજકુર જમીન મહેરબાન મામલતદાર સુરત શહેર અડાજણ નાઓના હુકમ નં.જમન/ટુકડા કમી/નોંધ કોસાડ/વશી ૨૦૭-૨૦૮/ ૨૦૧૯ તા.૩૦/૦૪/૨૦૧૯

થી ટુકડા કમીની નોંધ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૧૨૮૧૬ થી તા.૨૫/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૧૩/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ

p) મજકુર જમીનમાં યાને મોજે અડાજણ, તા.અડાજણ, જી. સુરત, સર્વે નં.૪૫/૨, બ્લોક નં.૭૯, ક્ષેત્રફળ ૬૭૭૮ ચો.મી. ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ (કોસાડ) ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૪૭૪૫ ચો.મી. જમીનમાં બિનખેતી રહેણાંક તથા વાજિયના હેતુ માટે શરત ફેરની પરવાનગી હુકમ નં. ગણત-૩/રી.એસ.આર. નં.૨૨/૧૬/વશી. ૧૨૫૨ થી ૧૨૬૩/૨૦૧૬ ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૨૪૭૪૨ થી આપવામાં આવેલ તે મંજુરીના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૪૭૪૫ ચો.મી. પૈકી ૩૦૦૦ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજયના હેતુસર ઉપયોગ કરવામાં આવેલ હેતુફેરની મંજુરીના હુકમમાં સુધારા હુકમ કરી આપવા શ્રી હરી કોર્પોરેશનના ભાગીદાર શ્રી રીતેશ મધુસુદન કતારગામવાલાએ તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૯ તથા તા.૧૪/૧૧/૨૦૧૯ ની અરજીના આધારે મોજે કોસાડ તા.અડાજણ, જી. સુરતના સર્વે નં૪૫/૨, બ્લોક નં.૭૯, ક્ષેત્રફળ ૬૭૭૮ ચો.મી. જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ (કોસાડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૪૭૪૫ ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૦૦૦ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજયના હેતુ માટે મંજુરીના હુકમ નંગણત-૩/રી.એસ.આર. નં.૨૨/૧૬/વશી. ૧૨૫૨ થી ૧૨૬૩/૨૦૧૬ ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૨૪૭૪૨ તા.૦૯/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ શરતોને આધીન સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ જે હુકમની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૧૨૯૪૪ થી તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૦૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

q) મોજે : કોસાડ, તા. અડાજણ, જી. સુરત ના સર્વે/બ્લોક નં.૭૯ ક્ષેત્રફળ ૬૭૭૮ ચો.મી. પૈકી ૩૦૦૦ ચો.મી. માટે શ્રી હરી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર રીતેશ એમ. કતારગામવાલાએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ અ હેઠળ બિનખેતી હેતુફેર મંજુરીમેળવવા તા.૧૧/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં મજકુર જમીનનો બિનખેતી હેતુફેરની પરવાનગી કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તા.૦૫/૦૨/૨૦૨૦ ના હુકમ નં.૨૭૫/૨૨/૧૬/૦૩૭/૨૦૨૦ મુજબ જમીન મહેસુલ નિયમો૧૦૦/૧૦૧ હેઠળ આપેલ. જે અંગેની ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રક અનુક્રમ નં૧૨૯૫૫ થી તા.૦૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૭/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ

r) મજકુર જમીન અંગે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયાને અરજી કરતા એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા દ્વારા હાઈટ કિલયરન્સ માટે નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ તા.૨૬/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ આપેલ.

s) મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકા સમક્ષ પ્લાન રજુ કરી મંજુરી માંગતા સુરત મહાનગરપાલિકાએ ટીડીઓ ડીપી નં.૩૭ થી તા.૨૯/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (ડેવલપેમન્ટ પરમીશન) આપેલ.

t) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિક શ્રી હરી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી તર્ફે તથા વતી તેના ભાગીદારો (૧) જીતેન્દ્ર નાથુભાઈ કતારગામવાલા (૨)વીરેન્દ્ર નાથુભાઈ કતારગામવાલા, (૩)શરદભાઈ પોપટભાઈ કાકડિયા, (૪)રાજેશભાઈ નારણભાઈ વાઘાણી, (૫)મનિષ મહેન્દ્રકુમાર કતારગામવાલા, (૬)રીતેશ મધુસુદન કતારગામવાલા, (૭)હિંમાશુ મહે કુમાર કતારગામવાલા નાઓ પાસેથી સદરહુ જમીન હમો બીજા પક્ષના કંપનીએ તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલી. અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી (કતારગામ-૪) માં ૧ નંબરની બુકમાં અનં.૧૯૬૦૫ થી તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં........... થી તા............. ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા................... ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

u) આમ, નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી જમીન બીજા પક્ષના કંપનીની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

v) ત્યારબાદ બીજા પક્ષના કંપનીએ મજકુર જમીન ઉપર "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલું છે આમ, નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત બીજા પક્ષના કંપનીની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

૩) બીજા પક્ષના રૂષીકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા.લી. કંપની વતી રાજેશ કનુભાઈ સાવલીયાને આ કંપની વતી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા, વહીવટ કરવા, દસ્તાવેજ ઉપર સહી કરવા બીજા પક્ષના કંપનીએ સત્તા આપેલ છે. જે ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે રદ કરવામાં આવેલ નથી અને તે સત્તાના આધારે રાજેશ કનુભાઈ સાવલીયાએ બીજા પક્ષના કંપનીના ડિરેકટર તરીકે હાલનો દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૪) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટેની ઈમારત"વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત જેની વિગત તથા ચર્તુસીમા આ સાથે નીચે શીડયુલ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે. તે યોજનામાં .... એપાર્ટમેન્ટમાં ફલેટ નં........ કારપેટ એરિયા .... ચો.મી. જેનો બિલ્ટઅપ એરિયા........... ચો.મી. છે તે ફલેટ આ દસ્તાવેજની રૂએ તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ(ફલેટ) ની વિગત તથા ચર્તુસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ(ફલેટ) તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.........../-(અંકે રૂપિયા ....પુરા) માં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-ર માં આપવામાં આવેલ છે તે સહિત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ(ફલેટ) તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૫) સદરહુ મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતનો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ અવેજની વિગત</u>

તારીખ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.

૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબજા, ભોગવટા તથા માલિકી હકકની ચાલી આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દરદાવો, લાગભાગ નથી કે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખર નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો, વસજો, વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કોઈપણ પ્રકારના વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૮) સદરહુ વેચાણ આવપામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલેકટ્રીક મીટર બીલ, કોર્પોરેશન હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે ભરવાના થાય તે અમોએ

કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી અપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાની થાય ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતાં અમો તે પ્રકારના તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું.

૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની નકલો/ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ કાગળો આપવાના રહેતા નથી.

૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તે શરતે જ તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. પાલન નહીં થયેથી દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

a) સદરહુ "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" યોજનાની ઈમારતોના બાંધકામનું વિસ્તૃતમાં સ્પેસીફીકેશનવાળા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી, પ્લાન, ટાઈટલ ડીડસ વિગેરેનું ઈન્સ્પેકશન પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે તેમજ યુનિટની સ્થિતિ, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ, દિશા, બાંધકામમાં વપરવામાં આવેલ મટીરીયલ, ફીચર્સ, કચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી. યોજના સંબંધિત મજકુર તમામ લાગતા વળગતાં દસ્તાવેજો તેમજ યોજનાનું સ્થળ ઉપર દરેક ખુણેખુણો પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસી તથા પોતાના જાણકાર માણસ પાસેથી પણ જોવડાવી અને તપાસ કરાવડાવી, ચોકસાઈ કરીને વેચાણ રાખેલ યુનિટનો કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. જેથી તે બાબતે પહેલા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી અને તે ખરીદનાર આથી કબુલ કરે છે અને તમામ હકીકતોથી સંતોષ છે

b) સદરહુ વેચાણ રાખેલ યુનિટના બિલ્ટઅપ એરિયા સિવાય સમગ્ર યોજનાના અન્ય રાસુકા વપરાશના ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદર, કોમન પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ(ગાર્ડન) તથા ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા તથા ગજેબો, વોટરટેન્ક વિગેરે છે તેનો ઉપયોગ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ધારકોને તકલીફ પહોંચે કે અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ કોમન એમેનેટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન વિસ્તારોના તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકીહકક

રહેશે નહી. સહિયારી સુવિધા અને સગવડોનું વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. દુકાન હોલ્ડરોનું અલગથી પાર્કિંગ દુકાનોની સામે રાખવામાં આવેલ છે, ત્યાં ફ્લેટ હોલ્ડરો પોતાના વાહન પાર્ક કરી શકશે નહિ.

c) સદરહુ યોજનામાં યુનિટ ધારકોનું એસોસીએશન બનાવી ગુજરાત કોઓપ. સોસાયટી એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ ફરજીયાત રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું છે અને તેમાં પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" યોજનાની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી બાબતો તેમજ બિલ્ડીંગ તથા તેના કોમન એરીયાઓની જાળવણી, સાફસુફી વિગેરે માટે સાફસફાઈ કામદારો રાખવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવા, વોચમેનો રાખવા, ટેકનીશીયન રાખવા, પ્લમ્બર રાખવા, તે તમામનો પગાર, ખર્ચ ચુકવવા વિગેરે આનુશાંગિક તમામ સુવિધાઓ દેખરેખ તથા તે અંગેના ખર્ચાઓની જવાબદારી એસોસીએશન/ સોસાયટી સંભાળશે અને યુનિટ હોલ્ડરોએ તે ખર્ચાઓ માટે જરૂરી ડીપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સની રકમ વિગેરે એસોસીએશનને સમયસર ચુકવવાનું રહેશે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે યુનિટ હોલ્ડરે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે તેમજ જે યુનિટો બીજા પક્ષના દ્વારા વેચાણ કરવાના બાકી છે તે વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એસોસીએશને લાગતા વળગતાં ખર્ચ કે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ આયોજક પાસેથી વસુલ કરવાની નથી તેવી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપે છે.

d) પહેલા પક્ષના તથા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો દ્વારા જે સોસાયટી/એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તે સોસાયટી જે વ્યકિતની નિમણુંક કરે તે વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. તેઓ બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજી કોઈપણ તકલીફ અંગે પહેલા પક્ષનાને જે કંઈ સુચના આપે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે.

e) વેચાણ આપેલ યુનિટમાં ઈલેકટ્રીક કનેકશન દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડનું આવેલ છે જે કનેકશન એલોટીએ દસ્તાવેજ થયેથી દિન-૧૫ માં પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે એલોટીએ

યુનિટ વેચાણથી રાખેલ છે અને તેમ કરવામાં જો કસુર કરવામાં આવશે તો આયોજકને આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુસ, લાઈટબીલ ખર્ચ વિગેરે તમો એલોટી પાસેથી વસુલ કરી શકશે તેવો વિશ્વાસ અને ખાતરી એલોટીએ આયોજકને આપે છે તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ, વેરાબીલ વિગેરે તમામ ખાતાઓમાં એલોટીએ દસ્તાવેજ થયેથી દિન-૧૫ માં પોતાના નામ દાખલ કરાવી લેવાના રહેશે અને જો તેમ નહી કરવામાં આવશે તો દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા તમામ વેરાબીલ, ખર્ચ વિગેરે તેમજ સરકારશ્રી વિગેરેના કોઈપણ જાતના વેરાબીલ, ખર્ચ કે ટેક્ષમાં વધારો કરવામાં આવે તો તે ટેક્ષો પણ ખરીદનારે ભોગવવાના રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે, જેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, જે એલોટીને કબુલ, મંજુર છે.

f) વેચાણ દસ્તાવેજ સંબંધે જે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ, કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના ટેક્ષ ભરવાના થાય કે જી.એસ.ટી. વિગેરે વધઘટ કે ઉમેરો થતા જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે એલોટીએ યાને ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

g) ફલેટ હોલ્ડરોએ આખા બિલ્ડીંગના એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કે ડીઝાઈનમાં કાંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઈન એન્ટ્રીમાં જડીત વસ્તુઓની ડિઝાઈનમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી.

h) સમગ્ર ઈમારતમાં આવેલ ખુલ્લી રાસુકા વપરાશની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, દાદર વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન કરવા પુરતો તથા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ તે રાસુકી વપરાશની જગ્યાઓમાં ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાના નથી કે કોઈ અડચણ ઉભી કરવા કરાવવાની નથી.

i) ભવિષ્યમાં અકસ્માતની કે કોઈ અન્ય સંજોગોમાં આખી ઈમારત પડી જાય અથવા તો કોઈ ભાગમાં નુકશાન થાય તો તમો ખરીદનારને જે યુનિટ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો તમારો હકક યુનિટના સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો સદર યુનિટના માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

j) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી ફાળે પડતો ફાળો આપી મિલકતના પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ ઉપર

યુનિટ ખરીદ કરેલ છે તે માળ ઉપર તે જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદાનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો યુનિટ હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

k) સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવીને ખાત્રી કરીને કબુલ કરેલ છે અને જે હકીકતે સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો વેચાણ લેનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ ઉત્તરોત્તર થયેલા લેખ/દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે સર્ટીફાઈડ નકલો તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

l) વેચાણ આપેલ યુનિટ તથા સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટમાં વેચાણ રાખનારના તમામ હકકો તેમજ યુનિટનો કબજા સહિત ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે. યુનિટનું તથા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ, માલ-સામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ ખરીદનારે જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને યુનિટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

m) સદરહુ આખા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ, તોડફોડ, ફેરફાર (આંતરિક કે બાહ્ય) પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના રહેશે નહીં અને તેમ છતાં પહેલા પક્ષના તેવું કોઈ કૃત્ય કરે તો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટી, મંડળી, એસોસીએશન તેઓને તેમ કરતા અટકાવવા હકકદાર રહેશે સહી તેમ છતાં કોઈપણ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનું આંતરિક સુશોભન, રીનોવેશન, ફેરફાર વિગેરે પહેલા પક્ષના કરવા માંગે તો તેવા ફેરફાર સમયે પણ બિલ્ડીંગના બીમ, કોલમ, સ્લેબ કે દિવાલને નુકશાન થાય તેવી રીતે કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહી.

n) વેચાણ રાખેલ યુનિટવાળી આખી ઈમારતમાં રીપેરીંગ વિગેરે કરવા માટે તેમજ જે કાંઈપણ ખર્ચ વિગેરે કરવાનો થાય તો તે સંજોગોમાં દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના યુનિટના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેનો ફાળે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે અને જો તેમ કરવામાં યુનિટ હોલ્ડર કસુર કરે તો સોસાયટી/મંડળી તેની સામે કાયદેસરના પગલા લઈ વસુલ મેળવી શકશે.

o) સદરહુ બિલ્ડીંગના કોઈપણ કોમન ભાગમાં કે કોમન સગવડ, સુવિધાઓ વાળી જગ્યાઓમાં પહેલા પક્ષનાએ હસ્તે પરહસ્તે કચરો, નકામાં કાગળો, ચીજવસ્તુઓ કે માલસામાન મુકવાના નથી કે નાંખવાના નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી

p) યુનિટ હોલ્ડરોએ યુનિટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવો હોય તો સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તેમજ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી બાંધકામના નીતિ-નિયમો અનુસાર ફેરફાર કરવાના રહેશે તેમજ તે ફેરફાર વખતે આસપાસની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન નહી થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતે ભોગવવાનો રહેશે અને ફેરફારની કાર્યવાહી માટે સોસાયટી/ મંડળીની પુર્વ પરવાનગી લેવાની રહેશે.

q) વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી સમગ્ર યોજનાનું નામ હમો વેચાણ આપનારે "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" રાખેલ છે તે નામમાં તમો ખરીદનાર કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ કે સોસાયટી/મંડળીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી કે બદલવાનો નથી.

r) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરી શકશે નહીં અને જો તેમાં ફેરફાર કરવાની ખુબ જ જરૂર જણાય તો તમારા યુનિટના ઉપર તથા નીચેના યુનિટ હોલ્ડરોની મંજુરી તથા સોસાયટી/મંડળીની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

s) સદરહુ યોજનામાં બીયુ.સી. આપ્યા બાદ પ્રમોટર એફ.એસ.આઈ. કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે કોમન ટેરેસમાં હકકદાવો કરી શકશે નહિ.

The promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after building use permission has been obtained, such rights if any will owned by the "Association of allottee"

t) સદરહુ યોજનામાં ફલેટ ધારકો માટે પાર્કીંગ અંગેની જે સગવડ કરવામાં આવેલી છે ત્યાં બીજા પક્ષના જે વ્યવસ્થા અને નિયમો નકકી કરશે તે પ્રમાણે એલોટીએ જે તે નિયત કરેલા જગ્યા સ્થળ ઉપર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે તમોએ ખરીદ કરેલ યુનિટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે યુનિટ ખરીદનાર નામ જોગ સોસાયટી/મંડળીને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે સોસાયટી/મંડળીએ પણ યુનિટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એનઓ.સી. આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ યુનિટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે સોસાયટી/ મંડળી જે નકકી કરશે તે ફી

તમો યુનિટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે સોસાયટી/મંડળીના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે તેવા યુનિટ હોલ્ડરને સોસાયટી/મંડળી દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ યુનિટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે

u) સદરહુ ઈમારત કે જે "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર- ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી.

v) પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ દરેક બિલ્ડીંગમાં ૨ લીફટની પણ સગવડ આપેલ છે, જેના લાયસન્સ મેળવવામાં આવેલ છે અને તે લાયસન્સ વખતોવખત રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષના/યુનિટધારકોની તેમજ બનાવવામાં આવનાર મંડળી, સોસાયટી, એસોસીએશન, કંપની વિગેરેની રહેશે અને લીફટ હરહંમેશ યોગ્ય રીત મેઈન્ટેઈન/જાળવણી તમોએ/અન્ય યુનિટ ધારકોએ ભેગા થઈને તથા મંડળી સોસાયટી, એસોસીએશન, કંપની વિગેરેએ કાયદાનુસાર કરવાની રહેશે અને લાયસન્સ પણ રીન્યુ કરાવવાના રહેશે. તેમાં તમો/યુનિટધારકો મંડળી સોસાયટી, એસોસીએશન, કંપની કસુર કરો તો તે અંગે હમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

w) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ બહુમાળી ઈમારત હોય તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને યુનિટ અંગે લખાયેલ શરતો મુજબ તમો ખરીદનારે યુનિટનો ઉપયોગ તેના નીતિ-નિયમો મુજબ કરવાના રહેશે

x) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ યુનિટ અંગેની હમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટે રેગ્યુલેશન એકટની જોગવાઈ મુજબ સત્તા અધિકારી પાસે રજી. નં..................., તા............... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ ભરેરાભ કાયદાનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

y) કોઈપણ ફલેટમાં બાથરૂમમાં કે અન્યઠેકાણે પાણીનું લીકેજ કે ગળતર હોય તો તેનું રીપેર અને સમારકામ ફલેટ હોલ્ડરે પોતે પોતાના ખર્ચે તાત્કાલિક કરાવવાનું રહેશે કોમન જગ્યા, પેસેજ, અગાસી વિગેરે કોઈપણ ઠેકાણે પાણીનું કે અન્ય કોઈ લીકેજ હશે તો તે સોસાયટી/ એસોસીએશને તાત્કાલિક ધોરણે રીપેર કરાવવાનું રહેશે

z) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલી મિલકતના ઉપયોગ માટે તમો એર-કુલર કે એરકન્ડીશનીંગ મશીન ગોઠવવા માટે સામેલ નકશામાં તેની જગ્યા દરેક યુનિટ હોલ્ડરો માટે દર્શાવેલી છે અને સ્થળ ઉપર પણ પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તે સિવાય કોઈપણ જગ્યાએ એર કુલર કે એર કન્ડીશનીંગ મશીન ગોઠવવાના રહેશે નહીં તેમજ તેને મુકવા માટે બહારની દિવાલ તરફપણ કોઈ નવું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહી અને તેમાંથી જેપાણી નીકળે તે પાણીનો નિકાલ તમારી મિલકતમાં જ થાય તેવી રીતે કરવાનો રહેશે

aa) કોઈપણ જાતના ઈલેકટ્રીક વાયરો, કેબલ, ડકટ, પાઈપ વિગેરે બિલ્ડીંગની બહારની તરફ કે બહારની દિવાલ ઉપર ફીટ કરવા કરાવવાના રહેશે નહી અને કોઈપણ વ્યકિત તેમ કરશે તો તેને તેમ કરતા અટકાવવા હરકોઈ રીતે બીજા પક્ષના હકકદાર રહેશે.

ab) પાર્કિંગની જગ્યામાં દ્વીચક્રીય તથા ચાર ચક્રીય વાહનો માટેનું એલોટમેન્ટ બીજા પક્ષનાએ મુકરર કરેલ છે અને તે આખરી છે અને કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરે તે બાબતે તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

ac) કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરે પોતાના રૂમની બહાર કે બાલ્કનીની ઉપર છજ્જા કે તેવા પ્રકારનું કોઈ બાંધકામ હસ્તેપરહસ્તે કરવાનું રહેશે નહીં અને જો ફલેટ હોલ્ડર તેમાં કસુર કરશે તો તેને તેમ કરતા અટકાવવા બીજા પક્ષના હકકદાર રહેશે સહી.

ad) આખા એપાર્ટમેન્ટમાં ફાયર સેફટીના સાધનો નિયમોનુસાર ફીટ કરવામાં આવેલા છે અને તે ચાલુ હાલતમાં છે અને ભવિષ્યમાં તે મેઈન્ટેઈન કરવાની જવાબદારી ફલેટ હોલ્ડરોની/સોસાયટીની રહેશે તેમજ વખતોવખત તેના લાયસન્સ, પરમીટ વિગેરે રીન્યુ કરવા પડે તે ફલેટ હોલ્ડરો/ સોસાયટીએ પોતાના ખર્ચે કરી કરાવી લેવાના રહેશે અને તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

ae) "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" પ્રોજેકટમાં આઠ (૮) રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુના ટાવરો બનાવવામાં આવેલ છે અને તે ટાવર આ પ્રોજેકટનો ભાગ છે જેથી ભવિષ્યમાં આઠ ટાવરના રહીશોએ તે અલગ કરવા કે આઠ ટાવરની વચ્ચે કંપાઉન્ડ વોલ કરવાની રહેશે નહીં અને આઠ (૮) ટાવરના રહીશો વચ્ચે મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ બાબતે મતભેદ, તકરાર વિગેરે થાય તો પણ આઠ ટાવર અલગ કરવાના રહેશે નહીં અને તમામ સમસ્યાનું નિરાકારણ સોસાયટી/મંડળીની મધ્યસ્થીથી લાવવાનું રહેશે

af) ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬(રેરા) ની જોગવાઈ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે

ag) પહેલા પક્ષનાંએ કોઈપણ નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ કે બાંધકામને નુકશાન કરે તેવી કોઈ સામગ્રી સ્ટોર કરવાની રહેશે નહીં તેમજ વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય નહીં તેનું ખાસ ધ્યાન રાખવાનું રહેશે

૧૧) ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬(રેરા) ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ-નિયમો) ના એનેક્ષર-એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નંરર અનુસાર Severabilityનો કલોઝ

22. Severability

"If an provision of this agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in 20 far as reasonblyinconsistent with the purpose of this agreement and to the extent necessary too confirm to Act or Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this agreement."

("જો આ દસ્તાવેજમાં કોઈ એવી જોગવાઈ હશે કે આ કાયદા હેઠળ અથવા તો તેના બનાવેલા નિયમ અને ધારાધોરણો અથવા તો બીજા કોઈ કાયદા હેઠળ ગેરકાયદેસર અથવા અમલક્ષમ નહી હોય તો દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈ સુધારેલી માની લેવી અથવા કાઢી નાંખવાની રહેશે અને આ કાયદાનું પાલન કરવા તથા તેના બનાવેલા કાયદા અને ધારાધોરણો તથા બીજા કોઈ કાયદા હેઠળ બીજી જોગવાઈઓ કાયદેસર અને અમલક્ષમ જે તે દસ્તાવેજ બનાવતી વખતે માન્ય ગણવામાં આવશે.)

૧૨) સદરહુ ફલેટ હાઈરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિનિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને ફલેટ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ એપાર્ટમેન્ટ(ફલેટ) નો ઉપયોગ તેના નીતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે

૧૩) હાલનો દસ્તાવેજ કરવા બીજા પક્ષના પ્રમોટરને હકક છે અને પહેલા પક્ષનાના હિતને અસર થાય તેવું કોઈ કૃત્યબીજા પક્ષનાંએ કરેલ નથી કે બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેકટ કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી મિલકત બાબતે અન્ય કોઈ વ્યકિત સાથે વેચાણ કે વિકાસ કરાર કે અન્ય કોઈ કરાર કરેલ નથી તેની ખાત્રી પહેલા પક્ષનાએ કરી કરાવી લીધેલ છે.

૧૪) સદરહુ પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો મનાઈ હુકમ નથી કે વેચાણ આપવામાં કોઈ કાયદાકીય બાધ નડતો નથી.

૧૫) બીજા પક્ષના પ્રોમટરે પ્રોજકેટ અંગેના તમામ સરકારી લેણાં, ચાર્જીસ, વેરા વિગેરે જે તે સમક્ષ સત્તાધિશને ચુકવી દીધેલ છે અને કોઈ રકમ બાકી નથી સદરહુ પ્રોજેકટ બાબતે કોઈપણ સરકારી નોટીસ, વટહુકમ, જાહેરનામું કે સંપાદન અંગેની નોટીસ બજાવવામાં આવી નથી.

૧૬) પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની સારી રીતે જાળવણી અને ટેન્ટેબલ રીતે કરવાના રહેશે તેમજ નિયમો, અધિનિયમ અથવા બાયલોઝ તથા એસોસીએશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો કે ઠરાવોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે ફેરફાર સુધારો વિગેરે કરવાના રહેશે નહીં.

૧૭) પહેલા પક્ષનાંએ આખા પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગમાં એવું કોઈ કૃત્યકરવાનું રહેશે નહીં જેનાથી આખા બિલ્ડીંગનો વીમો રદ થાય અથવા વીમાનું પ્રિમીયમ વધે

૧૮) આથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત યા તેનો કોઈપણ ભાગ હમોએ યા હમારા થકી કોઈએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, બક્ષીસમાં લખી આપ્યો નથી કે તેના ઉપર કોઈના ખોરાકી, રહેવાનો કે પાણીના નિકાલનો કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈઝમેન્ટના હકક નથી કે ટ્રસ્ટમાં નથી કે જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી કે એલાઈમેન્ટમાં કે એકવીઝીશનમાં નથી તેમજ તે અંગેની કોઈ નોટીસ હમોને મળી નથી કે બજી નથી

૧૯) સદરહુ નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત હાલના દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનાવ્યા છે સહી જેથી માલીક તરીકે તમારૂં દીલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા વિગેરે કરો સહી તે સર્વે વાતે તમો સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર છો સહી પરંતુ તેના ઉપયોગ માટે આખી બિલ્ડીંગમાં અનુસંધાનમાં કેટલાંક નિયમો હમો બીજાપક્ષનાંએ નકકી કરેલા છે, જે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા છે અને તેને આધિન મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ, ભોગવટો, તબદીલી વિગેરે તમો પહેલા પક્ષના કરી શકશો. દસ્તાવેજ થયા બાદ પણ બદલાતાં સંજોગો અનુસાર આખા બિલ્ડીંના વ્યવસ્થિત ઉપયોગ માટે જે કંઈ નિયમો

ઘડવા પડે તે હમો બીજા પક્ષના ઘડવા તથા નકકી કરવા હકકદાર રહીશું અને તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે

૨૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી ફલેટવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્થળ ઉપર હમોએ તમોને સુપ્રત કર્યો છે જેથી સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો તમારો થયો છે જેથી સદરહુ મિલકતમાં કબજા અંગે હમોએ કોઈ હકક, હીત, હીસ્સા રાખ્યા નથી કે રહયા નથી. કબજો તમોએ સંભાળી લીધો છે અને હવેથી તે સાચવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૨૧) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત રેવન્યુ દફતરે તથા સરકાર દફતરે માલીક તરીકે હમારા નામે ચાલે છે તે વેચાણ આપેલ ફલેટવાળી મિલકત પુરતું જ તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે માલીક તરીકે દાખલ કરી કરાવી લો સહી અને તે માટે જોઈતી સહી, સંમતી, જવાબ, કબુલાત, સ્ટેટમેન્ટ, ડેકલેરેશન, એફીડેવીટ વિગેરે હમોએ હરહંમેશ આપવા સહી અને આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે પણ સદરહુ મિલકત તમો તમારા નામે માલીક તરીકે દાખલ કરી કરાવી લો સહી.

૨૨) તમોને વેચાણ આપેલી ફલેટવાળી મિલકતના સરકાર તથા લાગતી વળગતી કચેરીના આજદીન સુધીના તમામ વેરા વિગેરેનાં નાણાં હમો વેચાણ આપનારે માલીક તરીકે ભરી દીધા છે અને સદરહુ મિલકત અંગેના આજદીન પછીના તમામ વેરા વિગેરેના નાણાં માલીક તરીકે તમોએ ભરવાના છે સહી.

૨૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં અલગ અલગ ફલેટ ધારણ કરનારાઓ બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ માટે જે મંડળી, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા બનાવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું છે અને તેના અંગેનો જે ખર્ચ આવે તે ફાળે પડતો તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને પહેલા પક્ષના ખર્ચ આપવામાં કસુર કરો તો બાકીના ધારણ કરનારા તમો પહેલા પક્ષના સામે કાયદેસરના પગલાં લેવા અને તેવી રકમ વસુલ લેવા હકકદાર રહેશે સહી. સદરહુ મંડળી સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા વખતોવખત જે ઠરાવો કરે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જે ફી નકકી કરે તથા રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ ઘડે તે તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તે મુજબ મેઈન્ટેન્સની રકમ તથા અન્ય રકમો તમોએ મજકુર મંડળી, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થામાં નિયમિતપણે ભરપાઈ કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષના કસુર કરો તો નકકી થયેલ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન્સ ઠરાવ વિગેરે અન્વયે તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા તેમજ રાસુકી સગવડોનો વપરાશ બંધ કરવા તેવી મંડળી, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા હકકદાર રહેશે સહી અને તે વિરૂધ્ધ તમો પહેલા પક્ષનાની કોઈ તકરાર ચાલે નહીં.

૨૪) આખી યોજનામાં મેઈન્ટેનન્સ માટે મજકુર મંડળી, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા જે કારીગરો, એન્જીનીયર, મેનેજર વિગેરેની નિમણુંક કરે તેઓ મિલકતમાં દાખલ થવા માટે હકકદાર રહેશે તેમજ મિલકતના હાલના કેબલ, પાઈપ લાઈન, ડ્રેનેજ, ડકટ વિગેરેની મરામત માટે તથા નવી નાંખવા માટે જરૂરી તમામ કાર્યવાહી કરી શકશે અને તેમાં તમોએ હરહંમેશ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેવા રીપેરકામ અથવા મેઈન્ટેનન્સના કારણે કોઈપણ રાસુકી સગવડો હંગામી યાને ટેમ્પરરી સ્વરૂપે બંધ કરવામાં આવે તો તે સામે તમારો કોઈ વાંધો ચાલશે નહીં કે તે સામે તમો કોઈ નુકશાની કે કલેઈમ કરવા પણ હકકદાર રહેશો નહીં.

૨૫) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની મેન્યુફેકચરીંગ પ્રવૃત્તિ કે હેવી મશીનરી મુકી શકાશે નહીં કે અન્ય ધારકોને ન્યુસન્સ, ત્રાસ, પોલ્યુશન વિગેરે થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરી શકાશે નહીં કે સ્ટ્રકચરને વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ પણ કરી શકાશે નહી. કોઈપણ ધારક તેના પોતાના કે પોતાના સ્ટાફના કે અન્ય કોઈપણ વ્યકિતના વાણિજય/ઔધોગિકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

૨૬) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત સહીત ફાળે પડતી વગર વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન પણ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવામાં આવી છે તે વગર વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનની હદદુદથી વહેંચણ કરવાની માંગણી કદી તમોપહેલા પક્ષનાએ કરવાની નથી અને સદરહુ વગર વહેંચાયેલી જમીનનો પરોક્ષ કબજો આજરોજ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યો છે. સદરહુ વગર વહેંચાયેલી જમીન તમો પહેલા પક્ષનાની મિલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં તળની જમીનના પ્રમાણસર હિસ્સા મુજબ ફાળવણી કરી તમોને વેચાણ આપેલ છે જેથી તે સિવાય બાકી રહેતી માર્જીન, રાસુકા પેસેજ, સ્ટેરકેસ, અગાસી વિગેરેમાં કોઈ એકસકલુઝીવ હકક તમોને આપવામાં આવેલ નથી તે કોમન એરિયા એસોસિએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે અને તેમાં હમો પ્રમોટરનો કોઈ હકકદાવો રહેશે નહીં

૨૭) મજકુર બિલ્ડીંગમાં રાસુકી સગવડો જેવી કે ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર ખુલ્લુ પાર્કિંગ, દરેક બિલ્ડીંગમાં ૨ લીફટ, ફલોરીંગ, કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન, કોમન એરીયા જનરેટર, ફાયર સેફટીની સામગ્રી, કીડસ પ્લે એરીયા વિગેરે આપવામાં આવેલ છે અને તેનો રાસુકો ઉપયોગ તમોએ અન્ય યુનિટ ધારકો જોડે કરવાનો રહેશે અને તે રાસુકા ઉપયોગમાં હરકત કે દખલ થાય કે અંતરાય થાય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓએ હસ્તે પરહસ્તે કરવું-કરાવવું યા કરવા દેવું નહીં અને તેવું કોઈ કૃત્યપહેલા પક્ષના કે પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓ હસ્તે પરહસ્તે કરે-કરાવે તો સદરહુ કોમ્પ્લેક્ષના અન્ય યુનિટ ધારણ કરનારાઓની જે કોઈ સંસ્થા યા મંડળ, સોસાયટી, એસોસીએશન હોય તો તેઓ

અને/અથવા હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓને તેમ કરતા અટકાવી શકશે સહી અને તે વિરૂધ્ધ તમો પહેલા પક્ષના કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓની કોઈ તર-તકરાર ચાલે નહીં અને કરે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ નવુ જ બાંધેલુ છે અને તે બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય યુનિટધારકો સાથે સંયુકત રહેશે અને/અથવા જે સોસાયટી મંડળી કંપની અથવા એસોસિએશન બને તે મજકુર બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેઈન કરવા માટે જે ઠરાવો, નિયમો વિગેરે ઘડે તેનું પાલન તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષના અને/અથવા અન્ય કોઈ યુનિટધારક કસુર કરે અને કોઈક સંજોગોમાં મજકુર સોસાયટી મંડળી, એસોસિએશન બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેઈન કરવામાં યા યથાયોગ્ય સમયે તેનું જરૂરી સમારકામ, કલર વિગેરે કામકાજ કરવામાં કસુર કરે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તો તેની હમારી બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૮) તમો પહેલા પક્ષનાએ આખી બિલ્ડીંગની કોઈપણ રાસુકી જગ્યા, પેસેજ, દિવાલ, પીલર કે બહારની કોમન પાર્કિંગવાળી જગ્યામાં કોઈપણ બોર્ડ, હોડીંગ, સાઈનેજ, નેમ પ્લેટ વિગેરે મુકાવવાના નથી કે ચિતરાવવાના નથી અને તે માટે હમો બીજા પક્ષના અથવા સભ્યોની મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા નકકી કરે તે જગ્યા પર જ તેવું બોર્ડ કે નેમ પ્લેટ મુકવાના રહેશે.

૨૯) પહેલા પક્ષનાંએ કે તેમના તરફે કોઈએ આખા બિલ્ડીંગના બાહય દેખાવમાં કે રંગમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૩૦) વેચાણ કરાર મુજબ ફલેટની બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તેવાં કિસ્સામાં એલોટી કબજો મેળવ્યેથી પાંચ વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શકય હોય તો તેવી ખામી પ્રાયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે પરંતુ તેવી કોઈ ક્ષતિ કે ખામી એલોટીની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતિ દુર કરવાની જવાબદારી પ્રયોજકની રહેશે નહીં. એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે એવી ખામીઓ કે સેવાઓ જે પ્રાયોજકના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રાયોજક જવાબદાર રહેશે નહીં.

૩૧) આ દસ્તાવેજમાં જે શરતો જણાવેલી છે તે શરતો તમોને તથા તમારી પાસેથી ટ્રાન્સફર લેનારને અથવા તમારા ભાડુતો, લાયસન્સી વિગેરે તમામને લાગુ પડશે.

૩૨) સદરહુ મિલકતના દસ્તાવેજ સાથે સ્ટેમ્પ એકટ અન્વયે ફોર્મ નં.૧ તથા ઈન્પુટ શીટ રજુ કરેલ છે.

૩૩) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ ફલેટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી નં................ તા. થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અ.નં............. તા............... થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેને આથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

૩૪) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટાંપ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુસાંગિક ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવ્યો છે અને ભવિષ્યમાં મજકુર દસ્તાવેજ અંગે ખુટતી સ્ટાંપ ડયુટી ભરવાની આવે તો તેપણ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની છે સહી અને તે અંગે હમારી કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

૩૫) બીજા પક્ષના કંપની-રૂષીકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા.લી.-વતી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે કંપનીની બોર્ડ ઓફ ડીરેકટર્સની મીટીંગમાં કંપનીના એક અધિકૃત વ્યકિત : રાજેશ કનુભાઈ સાવલીયા, ઉ.આ.વ. : ૫૨, ધંધો: વેપાર, ઠેકાણું : બી-૩૭, સાધના સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત નાને કંપનીની બોર્ડ ઓફ ડીરેકટરર્સની મીટીંગમાં થયેલ ઠરાવ અનુસાર સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલ છે.

<u>-: શીડયુલ-૧ :-</u>

<u>-// વેચાણ આપેલી મિલકતની વિગત//-</u>

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : અડાજણ (સુરત સીટી), મોજે ગામ : કોસાડના રે.સર્વે નં. ૪૫/૨, જેનો બ્લોક નં.૭૯ વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૦-૬૫-૭૬ ચો.મી. જમીન તથા તેને લાગુ પોત ખરાબાનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. જમીન આમ કુલ હે.આરે. ૦-૬૭-૭૮ ચો.મી. વાળી જમીન કે જે ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ (કોસાડ) માં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૪૫ ચો.મી. છે તે રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં "........." ટાવરના ....માળ પર આવેલા ફ્લેટો પૈકી ફલેટ નં........... જેનું કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.છે તે મિલકત તથા બિલ્ટઅપ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તથા વોશ એરીયા........... ચો.મી. છે તથા આખી યોજનાની તળની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા .... ચો.મી. ના હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતાં અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત.

<u>મજકુર આખી યોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે</u>

ઉત્તરે	:	લાગુ ૨૪ મીટરનો ટી.પી. રોડ
દક્ષિણ	:	લાગુ ફા. પ્લોટ નં.૩૨ વાળી જમીન
પુર્વે	:	લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૩૦ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	:	લાગુ ૯ મીટરનો ટી.પી. રોડ

-: શીડયુલ-૨:-

-//રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓનીવિગત//-

એ. ખુલ્લુ પાર્કિંગ

બી. ગાર્ડન

સી. એક એપાર્ટમેન્ટમાં બે લીફટ

ડી. ફલોરીંગ (કોમન એરિયામાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા ગ્રેનાઈટ તથા પાર્કિંગ એરિયામાં કોટા સ્ટોન)

ઈ. રોડ-રસ્તા આર.સી.સી.

એફ. સીસીટીવી કેમરા સાથેની સીસ્ટમ

જી. કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન

એચ. કોમન એરીયા જનરેટર

આઈ. ફાયર સેફટીની સામગ્રી

જે. દાદરની રેલીંગ

કે. અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીના ટાંકા

-: શીડયુલ-૩:-

-//સમગ્ર યોજના/ઈમારતનીવિગત//-

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : અડાજણ (સુરત સીટી), મોજે ગામ : કોસાડના રે.સર્વે નં. ૪૫/૨, જેનો બ્લોક નં.૭૯ વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૦-૬૫-૭૬ ચો.મી. જમીન તથા તેને લાગુ પોત ખરાબાનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. જમીન આમ કુલ હે.આરે. ૦-૬૭-૭૮ ચો.મી. વાળી જમીન કે જે ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ (કોસાડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ વાળી ૪૭૪૫ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બાંધકામ કરેલ છે તે મિલકત.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:	("એ" અને "બી" ટાવરમાં દુકાનો) એન્ટ્રેન્સ ગેટ, દુકાનો, સિકયુરીટી કેબિન, એન્ટ્રેન્સ ફોયર, મીટર બોકસ, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા, ગાર્ડન, પાર્કિંગ
પહેલા માળથી સાતમો માળ	:	(ટાવર-એ, બી, ઈ, એફ, જી, એચ) પેસેજ દાદર, લીફટ, એ.સી.ના આઉટડોર યુનિટ મુકવાના ડક તથા અનુક્રમે....... તથા .... યુનિટો વિગેરે પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ
પહેલા માળથી સાતમો માળ	:	(ટાવર-સી, ડી) પેસેજ દાદર, લીફટ અને સાતમા માળે ટેરેસ, એ.સી.ના આઉટડોર યુનિટ મુકવાના ડક તથા અનુક્રમે....... તથા .... યુનિટો વિગેરે પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ

મજકુર આખી યોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે

ઉત્તરે	:	લાગુ ૨૪ મીટરનો ટી.પી. રોડ
દક્ષિણ	:	લાગુ ફા. પ્લોટ નં.૩૨ વાળી જમીન
પુર્વે	:	લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૩૦ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	:	લાગુ ૯ મીટરનો ટી.પી. રોડ

ઉપરની વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમોએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીમાં વાંચી વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે પ્રલોભન વિના તન અને મનની સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં, બીનકેફ હાલતમાં તમોને કરી આપ્યો છે જે હમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને થાય સહી અને રહેશે સહી

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

....

....

-:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::-

રૂા................/-

આજરોજ તારીખ : ....,વાર : ....,માહે : ....,સને : ૨૦૨૦ના અંગ્રેજી દિને.....

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ લેનારાઃ-

....

જાતના : હિંદુ, ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ......,

રહે.: ....

(P.A.No................................)

તે પહેલા પક્ષના...

જોગ લિ.,

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનારાઃ-

રૂષીકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા.લી.

(RUSHIKESH INFRAPROJECTS PRIVATE LIMITED)
(PAN No. AAECR4459F)

તર્ફે તથા વતી તેના અધિકૃત ડિરેકટર : રાજેશ કનુભાઈ સાવલીયા

ઉ.આ.વ. : ૫૨, ધંધો : વેપાર,

ઠેકાણું : બી-૩૭, સાધના સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત

તે બીજા પક્ષના...

હવે પછી પહેલા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર "પહેલા પક્ષના", "એલોટી", "વેચાણ રાખનાર", "ખરીદનાર", "વેચાણ લેનાર" તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર "બીજા પક્ષના", "પ્રમોટર", "વેચાણ આપનાર", "પ્રયોજક", "વેચનાર" તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

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

૧) જત આ વેચાણ દસ્તાવેજની હમો વેચાણ આપનારા તમોને લખી જણાવીએ છીએ કે આ નીચેના શીડયુલ-૧ માં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત હમો વેચાણ આપનારાની સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટની ચાલી

આવેલી છે અને મજકુર મિલકત તેના વેચાણ અવેજના નાણાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી વિગતે તમો પાસેથી લઈ તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર આથી બનાવ્યા છે સહી. જેને હવે પછી "દુકાન", "યુનીટ", "મિલકત", "સદરહુ મિલકત", "વેચાણ આપેલ મિલકત" તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે શીડયુલ-૧ માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનિટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેમજ શીડયુલ-ર માં વેચાણ આપેલ યુનિટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ દુકાન હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેમજ શીડયુલ-૩ માં સમગ્ર "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે

૨) મોજે ગામ : કોસાડ, તા.અડાજણ, જી. સુરત, રે.સર્વે નં.૪૫/૨, જેનો બ્લોક/સર્વે નં.૭૯ ના ટાઈટલ નીચે મુજબ છે.

એ) મજકુર જમીનના મુળ માલિક મણીભાઈ ભગવાનજીભાઈ તથા ચુનીલાલ ભભુતમલ ચાલી આવેલ હતાં

બી) મજકુર જમીનમાં ગણોતીયા તરીકે કલ્યાણભાઈ રામાભાઈ ચાલી આવેલ હતા અને તેઓનુ ગણોતીયા તરીકે નામ દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૧૩૩૮ પાડવામાં આવેલ છે. નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સી) મજકુર જમીનના ગણોતીયા કલ્યાણભાઈ રામાભાઈનું તા૧૫/૦૯/૧૯૬૭ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ, (૨) ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈ નાઓના નામો રેવન્યુ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૨૩૭૬ થી તા.૨૯/૧૦/૧૯૬૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૪/૦૪/૧૯૬૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. આમ, કલ્યાણભાઈ રામાભાઈનુ અવસાન થવાથી ગણોતીયા તરીકે ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ તથા ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈ નાઓ ગણોતીયા તરીકે ચાલી આવેલ.

ડી) મજકુર ગામમાં એકત્રીકરણની યોજના લાગુ પડતા રે.સર્વે નં. ૪૫/૨ ને બ્લોક નં.૭૯ આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૪૫૭૩ થી તા.૧૦/૧૦/૧૯૮૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૫/૦૨/૧૯૮૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ઈ) મજકુર જમીનમાં ગણોતીયાઓ પૈકી ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈનું તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) બેનાબેન તે ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈની વિધવા (૨) કમુબેન ભગવતીભાઈ, (૩) ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, (૪) જશુબેન ભગવતીભાઈ, (૫) અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈ નાઓના નામ રેવન્યુ દફતરે દાખલ થયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૯૪૨૨ થી તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

મજકુર નોંધ નં. ૯૪૨૨ અંગે ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ દ્વારા તકરાર ઉઠાવી નાયબ કલેકટર શ્રી ચોર્યાસી પ્રાંત સુરત સમક્ષ આર.ટી.એસ./અપીલ/રજીસ્ટર્ડ નં.૧૬૦/૨૦૦૪ થી અપીલ કરેલ. તે કામે તા.૦૯/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ નાયબ કલેકટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત દ્વારા ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈની અપીલ નામંજુર કરેલ અને મજકુર નોંધ નં.૯૪૨૨, તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ યોગ્ય અને કાયદેસરની હોવાનુ ઠરાવી કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ. જે હુકમની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૧૧૯૬ થી તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા.૨૫/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર ચોર્યાસી પ્રાંત સુરત સમક્ષ આર.ટી.એસ./અપીલ/રજી. નં.૧૬૦/૨૦૦૪, તા.૦૯/૦૫/૨૦૦૮ હુકમ સામે ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ નાઓએ મહેરબાન સુરતના કલેકટર સમક્ષ આર.ટી.એસ./રીવીઝન અરજી/રજી. નં.૧૪૮/૨૦૦૮ થી રીવીઝન અરજી દાખલ કરેલ. જે કામે કલેકટરશ્રી સુરતે અરજદારની રીવીઝન અરજી નામંજુર કરતો હુકમ ફરમાવેલ અને નાયબ કલેકટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંતનો હુકમ

નં.આર.ટી.એસ./રીવીઝન અરજી/રજી. નં.૧૪૮/૨૦૦૮ યોગ્ય અને કાયદેસરનો જાહેર કરી કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ આમ, નોંધ નં.૯૪૨૨, તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ યોગ્ય અને કાયદેસરની કલેકટર શ્રી સુરત દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ

એફ) ત્યારબાદ મોજે ગામ : કોસાડ, ચોર્યાસી તાલુકામાંથી પ્રાદેશીક ફેરફારનો કલેકટર સાહેબના હુકમ તથા સરકારી જાહેરનામા પ્રમાણે સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ જે અંગેની પ્રાદેશીક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં ૯૯૪૫ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ તથા નોંધ નં.૯૯૪૬ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધો પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ

જી) મજકુર બેનાબેન તે ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈની વિધવા મોજે ગામ કોસાડ ખાતે તા.૨૨/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, (૨) કમુબેન ભગવતીભાઈ, (૩) જશુબેન ભગવતીભાઈ, (૪) હંસાબેન ભગવતીભાઈ (નિસંતાન મરણ તા.૦૧/૦૩/૧૯૯૦), (૫) અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈના નામો પૈકી નં.૪ હંસાબેન ભગવતીભાઈ તા.૦૧/૦૩/૧૯૯૦ ના રોજ નિસંતાન મરણ ગયેલ હોય અને ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, કમુબેન ભગવતીભાઈ, જશુબેન ભગવતીભાઈ, અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈનાઓના નામ ગામ દફતરે અગાઉથી જ ચાલી આવતુ હોય તેથી ગુજરી જનાર બેનાબેન તે ભગવતીભાઈ કલ્યાણભાઈની વિધવાનુ નામ કમી કરવા અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૧૦૬૩૪ થી તા.૨૨/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામા આવેલ. જે નોંધ તા.૨૮/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

એચ) મજકુર જમીન ગણોતધારા હેઠળની નિયંત્રીત સત્તા પ્રકારની ચાલી આવેલ હોય, વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ચોર્યાસી, સુરતનાએ તા.૦૩/૦૮/૧૯૫૯ ના રોજ નં.૩૨૫ થી ૩૨-ગહેઠળ ખરીદ કિંમત વાર્ષીક બે સરખા હપ્તે મામલતદાર ચોર્યાસીમાં જમા કરાવા બાબત તથા તેનુ

ચુકવણું જમીન માલિકને કરવા તથા ગણોતીયાને ગોણતધારાની કલમ૩૨-એમ મુજબનુ પ્રમાણપ્રત્ર ઈસ્યુ કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ ગે વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ચોર્યાસી, સુરત નાએ તા.૦૩/૦૧/૧૯૮૯ ના રોજ હુકમ નં. ગણોત કેસ-૪૪/૮૮, ૩૨-ગ ના હુકમની નકલ આધારે નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૧૦૯૧૫ થી તા.૨૨/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

આઈ) મજકુર જમીનની નકકી થયેલ ખરીદ કિંમત મહેરબાન એગ્રીકલચરલ લેન્ડ ટ્રીબ્યુનલ અને મામલતદાર ચોર્યાસીના હુકમ નં.૭૨૫ તા.૩૧/૦૫/૧૯૬૧ ના રોજ પ્રમાણપત્રના આધારે સદરહુ જમીનનો ખરીદ કિંમતનો બોજો કમી કરવામાં આવેલ તથા ૩૨-એમ ની જોગવાઈઓ મુજબ કલ્યાણભાઈ રામાભાઈના ઉપર જણાવ્યા મુજબના વારસદારોને ખરીદી પ્રમાણપ આપવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૦૯૩૩ થી તા.૦૫/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી જે નોંધ તા.૨૮/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ

જે) આમ, મજકુર જમીનમાં માલિક તરીકે ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ, કમુબેન ઉર્ફે કૈલાશબેન ભગવતીભાઈ તે ઈશ્વરભાઈ પટેલની પત્ની, ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈ, જશુબેન ઉર્ફે જયોત્સનાબેન ભગવતીભાઈ તે ગોવિંદભાઈ પટેલની પત્ની મજકુર જમીનના ગણોતીયામાંથી માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યેક્ષ કબજેદાર થયેલા.

કે) મજકુર જમીન ગણોતધારાની કલમ-૪૩ ને આધીન પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારની ચાલી આવેલ હોય, સદરહુ જમીનને બિનખેતી રહેણાંક હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરવા માટે અરજી કરતા મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નં ગણત-૩/રી.એસ.આર. નં.૨૨/૧૬/વશી. ૧૨૫૨ થી ૧૨૬૩/૨૦૧૬ ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૨૪૭૪૨ તા.૦૯/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ હુકમથી પ્રિમીયમની રકમ રૂા.૧,૨૩,૩૭,૦૦૦/- પુરા ચલણ નં.૧૨૦/૨૦૧૬ થી તા.૦૯/૦૮/૨૦૧૬ થી વસુલ લઈ સદરહુ જમીન બિનખેતી રહેણાંક હેતુ

માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરતો હુકમ કરવામાં આવેલ જે હુકમની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં અનુક્રમ નં૧૨૧૬૨ થી તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૨૯/૧૧/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

એલ) મજકુર જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીના આરાશ માટે મહેરબાન સુરતના કલેકટર સાહેબ સમક્ષ અરજી કરતાં મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નંબર : એ/જમન/તતકાલ/એસ.આર. નં.૨૨૯/૧૬/આઈડી નં.૩૧૧૯૫/વશી. ૯૯૧ થી ૧૦૦૫/૨૦૧૭ તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં અનુક્રમ નં.૧૨૫૫૮ થી તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ તા.૨૧/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

એમ) સદરહુ જમીનને સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩(કોસાડ) લાગુ પડતા સદરહુ જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ફાળવવામાં આવેલ.

એન) મજકુર જમીન માલિકો ઠાકોરભાઈ કલ્યાણભાઈ, કમુબેન ઉર્ફે કૈલાશબેન ભગવતીભાઈ તે ઈશ્વરભાઈ પટેલની પત્ની, ઈશ્વરભાઈ ભગવતીભાઈ, અશ્વીનભાઈ ભગવતીભાઈ, જશુબેન ઉર્ફે જયોત્સનાબેન ભગવતીભાઈ તે ગોવિંદભાઈ પટેલની પત્ની નાઓએ મજકુર જમીન શ્રી હરી કોર્પોરેશન એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીને વેચાણથી આપેલી. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૫૯૯૦ થી તા.૧૧/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૨૫૬૨ થી તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ઓ) મજકુર જમીન મહેરબાન મામલતદાર સુરત શહેર અડાજણનાઓના હુકમ નં.જમન/ટુકડા કમી/નોંધ કોસાડ/વશી ૨૦૭-૨૦૮/ ૨૦૧૯ તા.૩૦/૦૪/૨૦૧૯ થી ટુકડા કમીની નોંધ કરવામાં આવેલ જે અંગેની

નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૧૨૮૧૬ થી તા.૨૫/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૧૩/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ

પી) મજકુર જમીનમાં યાને મોજે. અડાજણ, તા.અડાજણ, જી. સુરત, સર્વે નં.૪૫/૨, બ્લોક નં.૭૯, ક્ષેત્રફળ ૬૭૭૮ ચો.મી. ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ (કોસાડ) ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૪૭૪૫ ચો.મી. જમીનમાં બિનખેતી રહેણાંક હેતુ માટે શરત ફેરનીપરવાનગી હુકમ નં. ગણત-૩/ રી.એસ.આર. નં.૨૨/૧૬/વશી. ૧૨૫૨ થી ૧૨૬૩/૨૦૧૬ ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૨૪૭૪૨ થી આપવામાં આવેલ તે મંજુરીના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૪૭૪૫ ચો.મી. પૈકી ૩૦૦૦ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજયના હેતુસર ઉપયોગ કરવામાં આવેલ હેતુફેરની મંજુરીના હુકમમાં સુધારા હુકમ કરી આપવા શ્રી હરી કોર્પોરેશનના ભાગીદાર શ્રી રીતેશ મધુસુદન કતારગામવાલાએ તા૨૭/૦૮/૨૦૧૯ તથા તા.૧૪/૧૧/૨૦૧૯ ની અરજીના આધારે મોજે. કોસાડ, તા.અડાજણ, જી. સુરતના સર્વે નં૪૫/૨, બ્લોક નં.૭૯, ક્ષેત્રફળ ૬૭૭૮ ચો.મી. જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ (કોસાડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૪૭૪૫ ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૦૦૦ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજયના હેતુ માટે મંજુરીના હુકમ નં.ગણત-૩/રી.એસ.આર. નં.૨૨/૧૬/વશી. ૧૨૫૨ થી ૧૨૬૩/૨૦૧૬ ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૨૪૭૪૨ તા.૦૯/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ શરતોને આધીન સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ જે હુકમની નોંધ ગામ નમુના ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં૧૨૯૪૪ થી તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

ક્યુ) મોજે : કોસાડ, તા. અડાજણ, જી. સુરત ના સર્વે/બ્લોક નં.૭૯ ક્ષેત્રફળ ૬૭૭૮ ચો.મી. પૈકી ૩૦૦૦ ચો.મી. માટે શ્રી હરી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર રીતેશ એમ. કતારગામવાલાએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ અ હેઠળ બિનખેતી હેતુફેર મંજુરી મેળવવા તા.૧૧/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં મજકુર જમીનનો બિનખેતી હેતુફેરની પરવાનગી કલેકટરશ્રી સુરત નાએ તા૦૫/૦૨/૨૦૨૦

ના હુકમ નં.૨૭૫/૨૨/૧૬/૦૩૭/૨૦૨૦ મુજબ જમીન મહેસુલ નિયમો ૧૦૦/૧૦૧ હેઠળ આપેલ. જે અંગેની ગામ નમુના નં૬ હકકપત્રક અનુક્રમ નં.૧૨૯૫૫ થી તા.૦૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૧૭/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

આર) મજકુર જમીન અંગે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયાને અરજી કરતા એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા દ્વારા હાઈટ કિલયરન્સ માટે નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ તા.૨૬/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ આપેલ.

એસ) મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકા સમક્ષ પ્લાન રજુ કરી મંજુરી માંગતા સુરત મહાનગરપાલિકાએ ટીડીઓ ડીપી નં.૩૭ થી તા.૨૯/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (ડેવલપમેન્ટ પરમીશન) આપેલ.

ટી) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિક શ્રી હરી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી તર્ફે તથા વતી તેના ભાગીદારો (૧) જીતેન્દ્ર નાથુભાઈ કતારગામવાલા, (૨) વીરેન્દ્ર નાથુભાઈ કતારગામવાલા, (૩) શરદભાઈ પોપટભાઈ કાકડિયા, (૪) રાજેશભાઈ નારણભાઈ વાઘાણી, (૫) મનિષ મહેન્દ્રકુમાર કતારગામવાલા, (૬) રીતેશ મધુસુદન કતારગામવાલા (૭) હિંમાશુ મહેન્દ્રકુમાર કતારગામવાલા નાઓ પાસેથી સદરહુ જમીન હમો બીજા પક્ષના કંપનીએ તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી (કતારગામ-૪) માં ૧ નંબરની બુકમાં અનં.૧૯૬૦૫ થી તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં........... થી તા............ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા.................. ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

યુ) આમ, નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી જમીન બીજા પક્ષના કંપનીની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

વી) ત્યારબાદ બીજા પક્ષના કંપનીએ મજકુર જમીન ઉપર "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલું છે આમ, નીચે શીડયુલમાં

જણાવેલી મિલકત બીજા પક્ષના કંપનીની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

૩) બીજા પક્ષના રૂષીકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા.લી. કંપની વતી રાજેશ કનુભાઈ સાવલીયાને આ કંપની વતી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા, વહીવટ કરવા, દસ્તાવેજ ઉપર સહી કરવા બીજા પક્ષના કંપનીએ સત્તા આપેલ છે. જે ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે રદ કરવામાં આવેલ નથી અને તે સત્તાના આધારે રાજેશ કનુભાઈ સાવલીયાએ બીજા પક્ષના કંપનીના ડિરેકટર તરીકે હાલનો દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૪) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની ઈમારત "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત જેની વિગત તથા ચતુર્સીમા આ સાથે નીચે શીડયુલ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે. તે યોજનામાં ટાવર - એ અને બી માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ દુકાન નં......... કારપેટ એરિયા .... ચો.મી. જેનો બિલ્ટઅપ એરિયા........... ચો.મી. છે તે દુકાન આ દસ્તાવેજની રૂએ તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ દુકાનની વિગત તથા ચતુર્સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ દુકાન તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.........../-(અંકે રૂપિયા ....પુરા) માં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ દુકાનને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-ર માં આપવામાં આવેલ છે તે સહિત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ દુકાન તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૫) સદરહુ મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતનો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>**બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ અવેજની વિગત**</u>

૧.	તારીખ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.

૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબજા, ભોગવટા તથા માલિકી હકકની ચાલી આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દરદાવો, લાગભાગ નથી કે સદરહુ દુકાન ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખર નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથીવાપરશો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કોઈપણ પ્રકારના વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૮) સદરહુ વેચાણ આવપામાં આવતી મિલકત અંગેના જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલેકટ્રીક મીટર બીલ, કોર્પોરેશન હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાની થાય ત્યાં અમારી સહી મેળવીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે. જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તેને લાગતી વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ અમો તે પ્રકારના તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું.

૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની નકલો/ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ કાગળો આપવાના રહેતા નથી.

૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકતમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તે શરતે જ તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. પાલન નહીં થયેથી દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એ) સદરહુ "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" યોજનાની ઈમારતોના બાંધકામનું વિસ્તૃતમાં સ્પેસીફીકેશનવાળા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી, પ્લાન, ટાઈટલ ડીડસ વિગેરેનું ઈન્સ્પેકશન પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે તેમજ યુનિટની સ્થિતિ, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ, દિશા, બાંધકામમાં વપરવામાં આવેલ મટીરીયલ, ફીક્ષ્ચર્સ, કચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી. યોજના સંબંધિત મજકુર તમામ લાગતા વળગતાં દસ્તાવેજો તેમજ યોજનાનું સ્થળ ઉપર દરેક ખુણેખુણો પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસી તથા પોતાના જાણકાર માણસ પાસેથી પણ જોવડાવી અને તપાસ કરાવડાવી, ચોકસાઈ કરીને વેચાણ રાખેલ યુનિટનો કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. જેથી તે બાબતે પહેલા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી અને તે ખરીદનાર આથી કબુલ કરે છે અને તમામ હકીકતોથી સંતોષ છે

બી) સદરહુ વેચાણ રાખેલ યુનિટના બિલ્ટઅપ એરિયા સિવાય સમગ્ર યોજનાના અન્ય રાસુકા વપરાશના ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદર, કોમન પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ (ગાર્ડન) તથા ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા તથા ગજેબો, વોટરટેન્ક વિગેરે છે તેનો ઉપયોગ દુકાન હોલ્ડરોએ કરવાનો રહેતો નથી. દુકાન હોલ્ડરો માટે દુકાનોની સામે કોમન પાર્કિંગ બનાવવામાં આવેલ છે, ત્યાં દુકાન હોલ્ડરોએ વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે સહી.

સી) સદરહુ યોજનામાં યુનિટ ધારકોનું એસોસીએશન બનાવી ગુજરાત કોઓપ. સોસાયટી એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ ફરજીયાત રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું છે અને તેમાં પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે.

ડી) જયારે જયારે પ્રમાણસર ખર્ચ દુકાન હોલ્ડરોએ ભોગવવાનો આવે તે વખતે વેચાણ આપેલ દુકાનના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચની ગણતરી કરી ઠરાવ્યા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે અથવા જે તે વખતે

પ્રવર્તમાન દુકાન હોલ્ડરો વચ્ચે નકકી થાય તે મુજબ એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

ઈ) વેચાણ આપેલ યુનિટમાં ઈલેકટ્રીક કનેકશન દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડનું આવેલ છે જે કનેકશન એલોટીએ દસ્તાવેજ થયેથી દિન-૧૫ માં પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે એલોટીએ યુનિટ વેચાણથી રાખેલ છે અને તેમ કરવામાં જો કસુર કરવામાં આવશે તો આયોજકને આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુસ, લાઈટબીલ ખર્ચ વિગેરે તમો એલોટી પાસેથી વસુલ કરી શકશે તેવો વિશ્વાસ અને ખાતરી એલોટી આયોજકને આપે છે તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ, વેરાબીલ વિગેરે તમામ ખાતાઓમાં એલોટીએ દસ્તાવેજ થયેથી દિન-૧૫ માં પોતાના નામ દાખલ કરાવી લેવાના રહેશે અને જો તેમ નહી કરવામાં આવશે તો દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા તમામ વેરાબીલ, ખર્ચ વિગેરે તેમજ સરકારશ્રી વિગેરેના કોઈપણ જાતના વેરાબીલ, ખર્ચ કે ટેક્ષમાં વધારો કરવામાં આવે તો તે ટેક્ષો પણ ખરીદનારે ભોગવવાના રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે, જેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, જે એલોટીને કબુલ મંજુર છે.

એફ) વેચાણ દસ્તાવેજ સંબંધે જે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ, કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના ટેક્ષ ભરવાના થાય કે જી.એસ.ટી. વિગેરે વધઘટ કે ઉમેરો થતા જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે એલોટીએ યાને ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

જી) દુકાન હોલ્ડરોએ આખા બિલ્ડીંગના એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કે ડીઝાઈનમાં કાંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઈન એન્ટ્રીમાં જડીત વસ્તુઓની ડિઝાઈનમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી.

એચ) સમગ્ર ઈમારતમાં આવેલ ખુલ્લી રાસુકા વપરાશની ખુલ્લી જગ્યામાં ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાના નથી કે કોઈ અડચણ ઉભી કરવા કરાવવાની નથી.

આઈ) ભવિષ્યમાં અકસ્માતની કે કોઈ અન્ય સંજોગોમાં આખી ઈમારત પડી જાય અથવા તો કોઈ ભાગમાં નુકશાન થાય તો તમો ખરીદનારને જે યુનિટ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો તમારો હકક યુનિટના સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો સદર યુનિટના માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

જે) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી ફાળે પડતો ફાળો આપી મિલકતના પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ ઉપર યુનિટ ખરીદ કરેલ છે તે માળ ઉપર તે જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદાનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો યુનિટ હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

કે) સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવીને ખાત્રી કરીને કબુલ કરેલ છે અને જે હકીકતે સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો વેચાણ લેનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ ઉત્તરોત્તર થયેલા લેખ/દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે સર્ટીફાઈડ નકલો તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એલ) વેચાણ આપેલ યુનિટ/દુકાનનું તથા દુકાનનું બાંધકામ, માલ-સામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલસ તથા ફીટીંગ્સ ખરીદનારે જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને યુનિટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

એમ) સદરહુ આખા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ, તોડફોડ, ફેરફાર (આંતરિક કે બાહય) પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના રહેશે નહીં અને તેમ છતાં પહેલા પક્ષના તેવું કોઈ કૃત્ય કરે તો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટી, મંડળી, એસોસીએશન તેઓને તેમ કરતા

અટકાવવા હકકદાર રહેશે સહી તેમ છતાં કોઈપણ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનું આંતરિક સુશોભન, રીનોવેશન, ફેરફાર વિગેરે પહેલા પક્ષના કરવા માંગે તો તેવા ફેરફાર સમયે પણ બિલ્ડીંગના બીમ, કોલમ, સ્લેબ કે દિવાલને નુકશાન થાય તેવી રીતે કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહી

એન) સદરહુ બિલ્ડીંગના કોઈપણ કોમન ભાગમાં કે કોમન સગવડ, સુવિધાઓ વાળી જગ્યાઓમાં પહેલા પક્ષનાએ હસ્તે પરહસ્તે કચરો, નકામાં કાગળો, ચીજવસ્તુઓ કે માલસામાન મુકવાના નથી કે નાંખવાના નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્યહસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી

ઓ) યુનિટ હોલ્ડરોએ યુનિટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવો હોય તો સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તેમજ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી બાંધકામના નીતિ-નિયમો અનુસાર ફેરફાર કરવાના રહેશે તેમજ તે ફેરફાર વખતે આસપાસની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન નહી થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતે ભોગવવાનો રહેશે અને ફેરફારની કાર્યવાહી માટે સોસાયટી/મંડળીની પુર્વ પરવાનગી લેવાની રહેશે.

પી) વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી સમગ્ર યોજનાનું નામ હમો વેચાણ આપનારે "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" રાખેલ છે તે નામમાં તમો ખરીદનાર કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ કે સોસાયટી/મંડળીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી કે બદલવાનો નથી.

કયુ) સદરહુ યોજનામાં બીયુ.સી. આવ્યા બાદ પ્રમોટર એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે કોમન ટેરેસમાં હકકદાવો કરી શકશે નહિ.

The promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after building use permission has been obtained, such rights if any will owned by the "Association of allottee"

આર) સદરહુ યોજનામાં દુકાન હોલ્ડરો માટે દુકાનોની સામે ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્કીંગ અંગેની સગવડ કરવામાં આવેલી છે. તમોએ ખરીદ કરેલ યુનિટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઊસ્થિત થાય ત્યારે યુનિટ ખરીદનાર નામ જોગ સોસાયટી/મંડળીને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે સોસાયટી/મંડળીએ પણ યુનિટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એનઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એનઓ.સી. આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ યુનિટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે સોસાયટી/ મંડળી જે નકકી કરશે તે ફી તમો યુનિટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે સોસાયટી/મંડળીના બંધારણનુંપાલન કરવામાં નહી આવે તેવા યુનિટ હોલ્ડરને સોસાયટી/મંડળી દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ યુનિટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

એસ) સદરહુ ઈમારત કે જે "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઈમારતોમાં દુકાનની આસપાસ પશુ-પક્ષી, ઢોર- ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી.

ટી) સદરહુ યોજના બહુમાળી ઈમારતની હોય, દુકાન હોલ્ડરોએ સોસાયટી, એસોસિએશનના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને યુનિટ અંગે લખાયેલ શરતો મુજબ તમો ખરીદનારે યુનિટનો ઊયોગ તેના નીતિ-નિયમો મુજબ કરવાના રહેશે

યુ) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ યુનિટ અંગેની હમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટની જોગવાઈ મુજબ સત્તા અધિકારી પાસે રજી. નં.................., તા............... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" કાયદાનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

વી) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલી મિલકતના ઉપયોગ માટે તમો એર-કુલર કે એરકન્ડીશનીંગ મશીન ગોઠવવા માટે સામેલ નકશામાં તેની જગ્યા દરેક યુનિટ હોલ્ડરો માટે દર્શાવેલી છે અને સ્થળ ઉપર પણ પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તે સિવાય કોઈપણ જગ્યાએ એર કુલર કે એર કન્ડીશનીંગ મશીન ગોઠવવાના રહેશે નહીં તેમજ તેને મુકવા માટે બહારની દિવાલ તરફ પણ કોઈ નવું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહી અને તેમાંથી જે પાણી નીકળે તે પાણીનો નિકાલ તમારી મિલકતમાં જ થાય તેવી રીતે કરવાનો રહેશે.

ડબ્લ્યુ) કોઈપણ જાતના ઈલેકટ્રીક વાયરો, કેબલ, ડકટ, પાઈપ વિગેરે બિલ્ડીંગને અડચણરૂપ થાય તે રીતે ફીટ કરવા કરાવવાના રહેશે નહી અને કોઈપણ વ્યકિત તેમ કરશે તો તેને તેમ કરતા અટકાવવા હરકોઈ રીતે બીજા પક્ષના હકકદાર રહેશે.

એક્સ) "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" પ્રોજેકટમાં બાર(૧૨) દુકાનો વાણિજયક હેતુ માટે બનાવવામાં આવેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં બાર(૧૨) દુકાનો વચ્ચે મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ બાબતે મતભેદ, તકરાર વિગેરે થાય તો દુકાન હોલ્ડરોએ મળી સમજી તે સમસ્યાનું નિરાકારણ કરવાનું રહેશે અને જો નિરાકરણ ન થાય તો સોસાયટી/મંડળીની મધ્યસ્થીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે

વાય) દુકાન ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની ડ્રાફટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ

એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬(રેરા) ની જોગવાઈ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે

ઝેડ) પહેલા પક્ષનાંએ કોઈપણ નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ કે બાંધકામને નુકશાન કરે તેવી કોઈ સામગ્રી સ્ટોર કરવાની રહેશે નહીં.

૧૧) ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬(રેરા) ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ-નિયમો) ના એનેક્ષર-એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નંર૨ અનુસાર Severabilityનો કલોઝ

22. Severability

"If an provision of this agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in 20 far as reasonblyinconsistent with the purpose of this agreement and to the extent necessary too confirm to Act or Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this agreement."

("જો આ દસ્તાવેજમાં કોઈ એવી જોગવાઈ હશે કે આ કાયદા હેઠળ અથવા તો તેના બનાવેલા નિયમ અને ધારાધોરણો અથવા તો બીજા કોઈ કાયદા હેઠળ ગેરકાયદેસર અથવા અમલક્ષમ નહી હોય તો દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈ સુધારેલી માની લેવી અથવા કાઢી નાંખવાની રહેશે અને આ કાયદાનું પાલન કરવા તથા તેના બનાવેલા કાયદા અને ધારાધોરણો તથા બીજા કોઈ કાયદા હેઠળ બીજી જોગવાઈઓ કાયદેસર અને અમલક્ષમ જે તે દસ્તાવેજ બનાવતી વખતે માન્ય ગણવામાં આવશે.)

૧૨) હાલનો દસ્તાવેજ કરવા બીજા પક્ષના પ્રમોટરને હકક છે અને પહેલા પક્ષનાના હિતને અસર થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાંએ કરેલ નથી કે બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેકટ કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી મિલકત બાબતે અન્ય કોઈ વ્યકિત સાથે વેચાણ કે વિકાસ કરાર કે અન્ય કોઈ કરાર કરેલ નથી તેની ખાત્રી પહેલા પક્ષનાએ કરી કરાવી લીધેલ છે.

૧૩) સદરહુ પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો મનાઈ હુકમ નથી કે વેચાણ આપવામાં કોઈ કાયદાકીય બાધ નડતો નથી.

૧૪) બીજા પક્ષના પ્રોમટરે પ્રોજકેટ અંગેના તમામ સરકારી લેણાં, ચાર્જીસ, વેરા વિગેરે જે તે સમક્ષ સત્તાધિશને ચુકવી દીધેલ છે અને કોઈ રકમ બાકી નથી સદરહુ પ્રોજેકટ બાબતે કોઈપણ સરકારી નોટીસ, વટહુકમ, જાહેરનામું કે સંપાદન અંગેની નોટીસ બજાવવામાં આવી નથી

૧૫) પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે દુકાનની સારી રીતે જાળવણી અને ટેનન્ટેબલ રીતે કરવાના રહેશે તેમજ નિયમો, અધિનિયમ અથવા બાયલોઝ તથા એસોસીએશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો કે ઠરાવોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે ફેરફાર, સુધારો વિગેરે કરવાના રહેશે નહીં

૧૬) પહેલા પક્ષનાંએ આખા પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગમાં એવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં જેનાથી આખા બિલ્ડીંગનો વીમો રદ થાય અથવા વીમાનું પ્રિમીયમ વધે

૧૭) આથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત યા તેનો કોઈપણ ભાગ હમોએ યા હમારા થકી કોઈએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, બક્ષીસમાં લખી આપ્યો નથી કે તેના ઉપર કોઈના ખોરાકી, રહેવાનો કે પાણીના નિકાલનો કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈઝમેન્ટના હકક નથી કે ટ્રસ્ટમાં નથી કે જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી કે એલાઈમેન્ટમાં કે એકવીઝીશનમાં નથી તેમજ તે અંગેની કોઈ નોટીસ હમોને મળી નથી કે બજી નથી.

૧૮) સદરહુ નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત હાલના દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર

બનાવ્યા છે સહી જેથી માલીક તરીકે તમારૂં દીલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા વિગેરે કરો સહી તે સર્વે વાતે તમો સંપ ુર્ણ માલીક, મુખત્યાર છો સહી પરંતુ તેના ઊપયોગ માટે આખી બિલ્ડીંગમાં અનુસંધાનમાં કેટલાંક નિયમો હમો બીજા પક્ષનાંએ નકકી કરેલા છે, જે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા છે અને તેને આધિન મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ, ભોગવટો, તબદીલી વિગેરે તમો પહેલા પક્ષના કરી શકશો. દસ્તાવેજ થયા બાદ પણ બદલાતાં સંજોગો અનુસાર આખા બિલ્ડીંગના વ્યવસ્થિત ઉપયોગ માટે જે કંઈ નિયમો ઘડવા પડે તે હમો બીજા પક્ષના ઘડવા તથા નકકી કરવા હકકદાર રહીશું અને તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે

૧૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી દુકાનવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્થળ ઉપર હમોએ તમોને સુપ્રત કર્યો છે જેથી સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો તમારો થયો છે જેથી સદરહુ મિલકતમાં કબજા અંગે હમોએ કોઈ હકક, હીત, હીસ્સા રાખ્યા નથી કે રહયા નથી. કબજો તમોએ સંભાળી લીધો છે અને હવેથી તે સાચવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૨૦) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત રેવન્યુ દફતરે તથા સરકાર દફતરે માલીક તરીકે હમારા નામે ચાલે છે તે વેચાણ આપેલ દુકાનવાળી મિલકત પુરતું જ તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે માલીક તરીકે દાખલ કરી કરાવી લો સહી અને તે માટે જોઈતી સહી, સંમતી, જવાબ, કબુલાત, સ્ટેટમેન્ટ, ડેકલેરેશન, એફીડેવીટ વિગેરે હમોએ હરહંમેશ આપવા સહી અને આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે પણ સદરહુ મિલકત તમો તમારા નામે માલીક તરીકે દાખલ કરી કરાવી લો સહી.

૨૧) તમોને વેચાણ આપેલી દુકાનવાળી મિલકતના સરકાર તથા લાગતી વળગતી કચેરીના આજદીન સુધીના તમામ વેરા વિગેરેનાં નાણાં હમો વેચાણ આપનારે માલીક તરીકે ભરી દીધા છે અને સદરહુ મિલકત અંગેના આજદીન પછીના તમામ વેરા વિગેરેના નાણાં માલીક તરીકે તમોએ ભરવાના છે સહી

૨૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં અલગ અલગ દુકાન ધારણ કરનારાઓ મેઈન્ટેનન્સ માટે જે મંડળી, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા બનાવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું છે અને તેના અંગેનો જે ખર્ચ આવે તે ફાળે પડતો તમો પહેલા

પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને પહેલા પક્ષના ખર્ચ આપવામાં કસુર કરો તો બાકીના ધારણ કરનારા તમો પહેલા પક્ષના સામે કાયદેસરના પગલાં લેવા અને તેવી રકમ વસુલ લેવા હકકદાર રહેશે સહી

૨૩) આખી "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" યોજનામાં મેઈન્ટેનન્સ માટે "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" એ નકકી કરેલ મંડળી, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા જે કારીગરો, એન્જીનીયર, મેનેજર વિગેરેની નિમણુંક કરે તેઓ મિલકતમાં દાખલ થવા માટે હકકદાર રહેશે તેમજ મિલકતના હાલના કેબલ, પાઈપ લાઈન, ડ્રેનેજ, ડકટ વિગેરેની મરામત માટે તથા નવી નાંખવા માટે જરૂરી તમામ કાર્યવાહી કરી શકશે અને તેમાં તમોએ હરહંમેશ સહકાર આપવાનો રહેશે.

૨૪) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત વાણિજય હેતુ માટે તમોને વેચાણ કરવામાં આવેલ હોય, સદર દુકાનમાં કોઈ એવા કૃત્યો કરશો નહિ કે જેથી સ્ટ્રકચરને વાયબ્રેશન થાય કે આજુબાજુમાં આવેલ દુકાન હોલ્ડરોને નુકશાન થાય કે ટાવરમાં આવેલ ફલેટ હોલ્ડરોને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્યએલોટી દ્વારા કરવા કરાવવાનું રહેશે નહિ.

૨૫) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત સહીત ફાળેપડતી વગર વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન પણ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવામાં આવી છે તે વગર વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનની હદહુદથી વહેંચણ કરવાની માંગણી કદી તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાની નથી અને સદરહુ વગર વહેંચાયેલી જમીનનો પરોક્ષ કબજો આજરોજ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યો છે. સદરહુ વગર વહેંચાયેલી જમીન તમો પહેલા પક્ષનાની મિલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં તળની જમીનના પ્રમાણસર હિસ્સા મુજબ ફાળવણી કરી તમોને વેચાણ આપેલ છે જેથી તે સિવાય બાકી રહેતી માર્જીનમાં કોઈ એકસકલુઝીવ હકક તમોને આપવામાં આવેલ નથી.

૨૬) મજકુર બિલ્ડીંગમાં રાસુકી સગવડો જેવી કે ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર ખુલ્લુ પાર્કિંગ, દરેક બિલ્ડીંગમાં ૨ લીફટ, ફલોરીંગ, કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન, કોમન એરીયા જનરેટર, ફાયર સેફટીની સામગ્રી,

કીડસ પ્લે એરીયા વિગેરે આપવામાં આવેલ છે અને તેનો ઉપયોગ તમો દુકાન ધારકોએ કરવાનો રહેશે નહિ કે તેમાં દખલ કરવાની રહેશે નહિ.

૨૭) વેચાણ કરાર મુજબ દુકાનની બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તેવાં કિસ્સામાં એલોટી કબજો મેળવ્યેથી પાંચ વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શકય હોય તો તેવી ખામી પ્રાયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે પરંતુ તેવી કોઈ ક્ષતિ કે ખામી એલોટીની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતિ દુર કરવાની જવાબદારી પ્રયોજકની રહેશે નહીં. એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે એવી ખામીઓ કે સેવાઓ જે પ્રાયોજકના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રાયોજક જવાબદાર રહેશે નહીં.

૨૮) આ દસ્તાવેજમાં જે શરતો જણાવેલી છે તે શરતો તમોને તથા તમારી પાસેથી ટ્રાન્સફર લેનારને અથવા તમારા ભાડુતો, લાયસન્સી વિગેરે તમામને લાગુ પડશે.

૨૯) સદરહુ મિલકતના દસ્તાવેજ સાથે સ્ટેમ્પ એકટ અન્વયે ફોર્મ નં.૧ તથા ઈનપુટ શીટ રજુ કરેલ છે.

૩૦) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ દુકાન અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી નં................ તા. થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનં............. તા............... થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેને આથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

૩૧) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટાંપ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુસાંગિક ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવ્યો છે અને ભવિષ્યમાં મજકુર દસ્તાવેજ અંગે ખુટતી સ્ટાંપ ડયુટી ભરવાની આવે તો તે પણ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની છે સહી અને તે અંગે હમારી કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

૩૨) બીજા પક્ષના કંપની-રૂષીકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા.લી.-વતી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે કંપનીની બોર્ડ ઓફ ડીરેકટર્સની મીટીંગમાં કંપનીના એક અધિકૃત

વ્યકિત : રાજેશ કનુભાઈ સાવલીયા, ઉ.આ.વ. : પર, ધંધો : વેપાર, ઠેકાણું : બી-૩૭, સાધના સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત નાને કંપનીની બોર્ડ ઓફ ડીરેકટરર્સની મીટીંગમાં થયેલ ઠરાવ અનુસાર સત્તા અનેઅધિકાર આપવામાં આવેલ છે.

-: **<u>શીડયુલ-૧</u>** :-

-// <u>વેચાણ આપેલી મિલકતની વિગત</u>//-

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : અડાજણ (સુરત સીટી), મોજે ગામ : કોસાડના રે.સર્વે નં. ૪૫/૨, જેનો બ્લોક નં.૭૯ વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૦-૬૫-૭૬ ચો.મી. જમીન તથા તેને લાગુ પોત ખરાબાનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. જમીન આમ કુલ હે.આરે. ૦-૬૭-૭૮ ચો.મી. વાળી જમીન કે જે ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ (કોસાડ) માં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૪૫ ચો.મી. છે તે રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં "એ" તથા "બી" ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ દુકાનો પૈકી દુકાન નં........... જેનું કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.છે તે મિલકત તથા બિલ્ટઅપ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તથા આખી યોજનાની તળની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા .... ચો.મી. ના હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતાં અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત.

<u>મજકુર આખી યોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે</u>

ઉત્તરે	:	લાગુ ૨૪ મીટરનો ટી.પી. રોડ
દક્ષિણ	:	લાગુ ફા. પ્લોટ નં.૩૨ વાળી જમીન
પુર્વે	:	લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૩૦ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	:	લાગુ ૯ મીટરનો ટી.પી. રોડ

-: <u>શીડયુલ-ર</u> :-

-//<u>રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓની વિગત</u>//-

એ. ખુલ્લુ પાર્કિંગ

બી. ફલોરીંગ (દુકાનમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા ગ્રેનાઈટ તથા પાર્કિંગ એરિયામાં કોટા સ્ટોન/ગ્રેનાઈટ)

સી. કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન

ડી. ફાયર સેફટીની સામગ્રી

-: **શીડયુલ-૩**:-

-//**સમગ્ર યોજના/ઈમારતની વિગત**//-

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : અડાજણ (સુરત સીટી), મોજે ગામ : કોસાડના રે.સર્વે નં. ૪૫/૨, જેનો બ્લોક નં.૭૯ વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૦-૬૫-૭૬ ચો.મી. જમીન તથા તેને લાગુ પોત ખરાબાનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. જમીન આમ કુલ હે.આરે. ૦-૬૭-૭૮ ચો.મી. વાળી જમીન કે જે ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ (કોસાડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ વાળી ૪૭૪૫ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર "વૈષ્ણોદેવી રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બાંધકામ કરેલ છે તે મિલકત

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:	દુકાનો("એ" અને "બી" ટાવર), એન્ટ્રેન્સ ગેટ, સિકયુરીટી કેબિન, એન્ટ્રેન્સ ફોયર, મીટર બોકસ, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા, ગાર્ડન, પાર્કિંગ
પહેલા માળથી સાતમો માળ	:	(ટાવર-એ, બી, ઈ, એફ, જી, એચ) પેસેજ દાદર, લીફટ, એ.સી.ના આઉટડોર યુનિટ મુકવાના ડક તથા અનુક્રમે...... તથા .... યુનિટો વિગેરે પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ
પહેલા માળથી સાતમો માળ	:	(ટાવર-સી, ડી) પેસેજ દાદર, લીફટ અને સાતમા માળે ટેરેસ, એ.સી.ના આઉટડોર યુનિટ મુકવાના ડક તથા અનુક્રમે...... તથા .... યુનિટો વિગેરે પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ

મજકુર આખી યોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે

ઉત્તરે	:	લાગુ ૨૪ મીટરનો ટી.પી. રોડ
દક્ષિણ	:	લાગુ ફા. પ્લોટ નં.૩૨ વાળી જમીન
પુર્વે	:	લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૩૦ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	:	લાગુ ૯ મીટરનો ટી.પી. રોડ

ઉપરની વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમોએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીમાં વાંચી વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે પ્રલોભન વિના તન અને મનની સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં,

બીનકેફ હાલતમાં તમોને કરી આપ્યો છે જે હમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે

સહી અને થાય સહી અને રહેશે સહી.

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