-:: વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.   /- પુરાનો ::-

સંવત ૨૦૭૫ ના .... ને વારઃ ...., તારીખઃ ...., માહેઃ ...., સને ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને..

તમો ખરીદનાર :-

.. (PAN No. ....)

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

રહેવાસીઃ ....

જોગ લી.

અમો એકમ વેચાણ આપનાર યાને માલિક/પ્રમોટર :-

સોહમ ડેવલોર્પસ (PAN No. : ABYFS0469E) એક ભાગીદારી પેઢી, ઠેકાણું : ટી.પી.૧, એફ.પી.૨૫, ઓલ્ડ નટરાજ થીએટર, વીનસ જેમ્સની સામે, વસ્તા દેવડી રોડ, લાલ દરવાજા, સુરત ના તરફે અને વતી ભાગીદારઃ **વિશાલ અમરભાઇ શાહ,** જાતના : હિંદુ, ઉ.આ.વ. : ૪૧, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ઉર્મી બંગલો, અંબિકાનિકેતન બસ સ્ટેન્ડ પાસે, અઠવાલાઇન્સ, સુરત.

જત અમો વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ અમારી માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટની શહેર સુરતના લાલ દરવાજા વિસ્તારમાં આવેલી મુળ મોજે ગામ કતારગામ ના સરવે નંબરઃ ૪૨૬ તથા ૪૩૧ વાળી, હવે સીટી સરવે પ્રમાણે વોર્ડ નંબરઃ ૭ ના સીટી સરવે નંબરઃ ૪૨૯/અ/૧/બ તથા ૪૨૯/અ/૨/બ વાળી, ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧ (લાલ દરવાજા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૫ વાળી ૧૫૮૩૮.૩૪ પૈકી ફેઇઝ-૨ તરીકે નિયત થયેલી આ સાથે સામેલ કરેલા નકશામાં લાલ રંગની હદરેખાથી દર્શાવેલી સ્થળ ઉપર ૬૧૦૬.૮૪ સમચોરસ મીટર અને ટી.પી. રેકર્ડ મુજબ ૬૮૧૬.૯૨ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''સોહમ રેસીડેન્સી ફેઇઝ-૨'' થી ઓળખાતી વસાહતમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ નંબરઃ .... ની ઇમારતમાં................ માળ ઉપર ફ્લેટ નં.............. (સ્થળ મુજબ એકમ/ફ્લેટ નંબરઃ.............) વાળી આશરે .... સમચોરસ ફુટ યાને .... સમચોરસ મીટર કારપેટ (જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસ મીટર છે) ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત તથા સમગ્ર ઇમારત નીચે આવેલી જમીનમાં ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની જમીન જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં એકત્રીત રીતે ''સદરહુ મિલકત'' તરીકે સંબોધવામાં આવી

છે અને જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપેલું છે તે મિલકત તમોને રૂા........../- અંકે રૂપિયા .... પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપી હોવાનું કબુલ કરી વિધિસરનો આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ સહી.

મોજે ગામ કતારગામ, તાલુકો ચોર્યાસીના જુના સરવે નંબરઃ ૪૨૬ વાળી જમીન એકશ્રી મોતીરામ નારણદાસ એ સુરતની ફર્સ્ટ સબોર્ડીનેટ જડજ સાહેબની કોર્ટમાં થયેલા મુકદમા નંબરઃ ૭૪૬/૧૮૭૫ ના દાવાના કામે થયેલ હરાજીમાં તારીખઃ ૨૯/૦૨/૧૮૭૫ ના રોજ ખરીદ કરેલી અને તે ઉપરથી નામદાર કોર્ટે તેમની તરફેણમાં તારીખઃ ૨૦/૦૮/૧૮૭૮ ના રોજ સેલ સર્ટીફીકેટ આપેલું. આમ મજકુર જમીન તેઓની માલિકીની ચાલી આવેલી. મોતીરામ નારણદાસ ગુજરી જતાં મજકુર જમીન વારસાઇ હકકે કેવળરામ મોતીરામ ને પ્રાપ્ત થયેલી અને તેઓના નામે સ્વતંત્ર માલિકી તરીકે ચાલી આવેલી. કેવળરામ મોતીરામ તારીખઃ ૨૧/૦૭/૧૯૩૬ ના અરસામાં ગુજરી ગયેલા. તેમના બે ધણીયાણી નામે ભીખીબેન તથા અંબાબેન પણ તેમની હયાતિમાં ગુજરી ગયેલા. કેવળરામ મોતીરામ ને કોઇ સંતાન ન હતા. કેવળરામ મોતીરામ એ પોતાની હયાતિમાં તારીખઃ ૧૩/૧૨/૧૯૩૫ ના રોજ એક વીલ યાને વસીયતનામું કરેલું. તે વીલ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતની કચેરીમાં ૩ નંબરની બુકના ૩૨૨૫ નંબરે તારીખઃ ૧૭/૧૨/૧૯૩૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલુ. તે વીલ મર્હુમનું છેલ્લુ અને કાયદેસરનું વીળ હતું અને તે તેમના અવસાન મબાદ અમલમાં આવેલું. મજકુર વીલની રૂએ મર્હુમે પોતાની જમીન તેમના ભાણેજ સાકરલાલ પ્રાણજીવનદાસ ના બે દિકરા ચંપકલાલ સાકરલાલ તથા રતીલાલ સાકરલાલને આપવા ફરમાન કરેલું. તે વીલનો અમલ થયેલો અને સરકારી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૭૭૬ તારીખઃ ૦૩/૧૨/૧૯૭૭ થી વારસાઇ થયેલી અને વીલની રૂએના વારસદારોના નામ દાખલ થયેલા. રતીલાલ સાકરલાલ તારીખઃ ૧૫/૦૨/૧૯૮૬ ના રોજ બીનવસીયત ગુજરી ગયેલા. તેમના પત્ની રૂક્ષ્મણીબેન રતીલાલ તારીખઃ ૨૨/૦૭/૧૯૮૬ ના રોજ બીનવસીયત ગુજરી ગયેલા. તેથી તેમના સીધીલીટીના વારસો યાને વસંતલાલ રતીલાલ, પ્રવિણચંદ્ર રતીલાલ, હરેશભાઇ રતીલાલ, કનુભાઇ રતીલાલ તથા પ્રમોદચંદ્ર રતીલાલ યાને પાંચ દિકરાઓ તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા. હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૮૦૬૨ તારીખઃ૨૧/૦૩/૧૯૯૧ થી વારસાઇ થયેલી અને તે નોંધ પ્રમાણિત થયેલી. ચંપકલાલ સાકરલાલ તથા રતીલાલ સાકરલાલ ની આપસની સમજુતી પ્રમાણે મજકુર જમીનમાં રતીલાલ સાકરલાલનો ૬૦% હિસ્સો અને ચંપકલાલ સાકરલાલનો ૪૦% હિસ્સો નિયત યયેલો. વસંતલાલ સાકરલાલ તારીખઃ ૨૮/૦૯/૧૯૯૬ ના રોજ પોતાની પાછળ સીધીલીટીના વારસદારોમાં વિધવા સુશિલાબેન

તથા દિકરાઓ નામે સતીષ તથા પ્રદિપ એમ કુલ ૩(ત્રણ) વારસદારોને મુકીને બિનવસીયત ગુજરી ગયેલા. તેથી વસંતલાલ રતીલાલનો હિસ્સો ત્રણે વારસદરોને પ્રાપ્ત થયેલો. પ્રમોદચંદ્ર રતીલાલ તારીખઃ ૨૮/૦૨/૨૦૧૩ ના રોજ બિનવસીયત ગુજરી જતા તેમના હિસ્સાની જમીન તેમના સીધીલીટીના વારસદારો મંજુલાબેન (વિધવા) તથા બે દિકરાઓ નામે નિરવ તથા સુનીલ અને એક દિકરી તૃપ્તી એમ કુલ ૪(ચાર) વારસદારોને પ્રાપ્ત થયેલી.

કતારગામનો સમાવેશ સુરત સીટીમાં કરવામાં આવેલો અને સીટી સરવે થતા મજકુર સરવે નંબરઃ ૪૩૧ તથા ૪૨૬ નો વોર્ડ નંબરઃ ૭ મા સીટી સરવે નંબરઃ ૪૩૨ તથા ૪૨૯/એ બનેલા.

ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧ (લાલ દરવાજા) અમલમાં આવતા કતારગામના રેવન્યુ સરવે નંબરઃ ૪૩૧ તથા ૪૨૬ અને સીટી સરવે પ્રમાણે વોર્ડ નંબરઃ ૭ ના સીટી સરવે નંબરઃ ૪૩૨ તથા ૪૨૯/અ વાળી જમીનને મુળખંડ નંબરઃ ૨૯ નો ભાગ ગળી તેના બદલામાં અંતિમખંડ નં.૨૫ આપવામાં આવેલો અને તેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૩૨૧.૦૭૦૨ સમચોરસ મીટર નિયત થયેલું. મજકુર અંતિમખંડની જમીન પૈકી દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૬૪૧.૧૦ સમચોરસ મીટર જમીન અલગ કરી તે ઉપર ''રતી પાર્ક'' નામથી ઓળખાતી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલું અને તે જમીનનો કબજો સ્થળ ઉપર સ્વતંત્ર થયેલો. ત્યારબાદ જમીન માલિકો પાસે ૧૭૬૭૯.૯૭૦૨ સમચોરસ મીટર જમીન બાકી રહેલી. ટી.પી.સ્કીમ અમલમાં આવ્યા બાદ સુરત મહાનગરપાલિકાએ રસ્તારેખા (લાઇનદોરી) મુકતા આશરે ૧૮૪૧.૬૩૦૨ સમચોરસ મીટર જમીન કપાત થયેલી પરંતુ તેનુ વળતર લેવાના બદલે એફ.એસ.આઇ. મેળવવાનું નકકી કરેલું હોવાથી જમીન માલિકો પાસે ૧૫૮૩૮.૩૪ ચોરસ મીટર જમીનનો કબજો માલિકી હકકે અને લાઇનદોરીમાં પડતી ૧૮૪૧.૬૩ સમચોરસ મીટર જમીન પરત્વે વળતર/વધારાનો એફ.એસ.આઇ. મેળવવાના હકકો બાકી રહેલા.

ઉપરોકત જમીન માલિકો પાસેથી કુલ્લે જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીએ નીચે પત્રકમાં જણાવેલા અલગ અલગ ૨૨ દસ્તાવેજોની રૂએ વેચાણ રાખેલી.

સીટી સરવે નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	દસ્તાવેજ તારીખ	નોંધણી નંબર	નોંધણી તારીખ
૪૨૯/અ/૧/બ	૫૦૮.૦૦	૨૭/૦૯/૧૨	૧૮૭	૦૫/૧૧/૧૨
૪૨૯/અ/૧/બ	૪૫૭.૧૧	૦૯/૦૯/૧૨	૧૩૬૫	૦૯/૧૧/૧૨
૪૨૯/અ/૧/બ	૧૦૧.૫૮	૨૭/૦૨/૧૩	૧૫૫૭	૨૭/૦૨/૧૩
૪૨૯/અ/૧/બ	૧૦૧.૫૮	૧૧/૦૧/૧૩	૩૭૪	૧૬/૦૧/૧૩
૪૨૯/અ/૧/બ	૧૦૧.૫૮	૩૧/૦૫/૧૩	૪૫૯૮	૦૪/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૧/બ	૪૫૭.૧૧	૩૧/૦૫/૧૩	૪૫૯૫	૦૪/૦૬/૧૩

૪૨૯/અ/૧/બ	૩૦૪.૭૪	૨૯/૦૫/૧૩	૪૫૩૬	૦૪/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૧/બ	૫૦૭.૮૦	૨૮/૦૩/૧૩	૨૯૪૧	૦૫/૦૪/૧૩
૪૨૯/અ/૨/બ	૨૬૬૦.૦૦	૨૭/૦૯/૧૨	૧૮૬	૦૫/૧૧/૧૨
૪૨૯/અ/૨/બ	૨૩૯૩.૭૯૧૨	૦૯/૧૧/૧૨	૧૩૬૩	૦૯/૧૧/૧૨
૪૨૯/અ/૨/બ	૫૩૧.૯૫૩૬	૨૭/૦૨/૧૩	૧૫૫૫	૨૭/૦૨/૧૩
૪૨૯/અ/૨/બ	૫૩૧.૯૫૩૬	૧૧/૦૧/૧૩	૩૭૫	૧૫/૦૧/૧૩
૪૨૯/અ/૨/બ	૫૩૧.૯૫૩૬	૩૧/૦૫/૧૩	૪૫૯૯	૦૪/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૨/બ	૨૩૯૩.૭૯૧૨	૩૧/૦૫/૧૩	૪૫૯૪	૦૪/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૨/બ	૧૫૯૫.૮૬૦૮	૨૯/૦૫/૧૩	૪૫૩૮	૦૪/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૨/બ	૨૬૫૯.૫૩૬	૨૮/૦૩/૧૩	૨૯૨૮	૨૮/૦૩/૧૩
૪૨૯/અ/૨/અ	૭૩.૬૬૫૨	૨૭/૦૨/૧૩	૧૫૫૬	૨૧/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૨/અ	૭૩.૬૬૫૨	૧૧/૦૧/૧૩	૩૭૬	૧૫/૦૧/૧૩
૪૨૯/અ/૨/અ	૭૩.૬૬૫૨	૩૧/૦૫/૧૩	૪૫૯૭	૦૪/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૨/અ	૬૬૨.૯૯	૩૧/૦૫/૧૩	૪૫૯૬	૦૪/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૨/અ	૨૨૦.૯૯૫૬	૨૯/૦૫/૧૩	૪૫૩૭	૦૪/૦૬/૧૩
૪૨૯/અ/૨/અ	૭૩૬.૬૫	૨૮/૦૩/૧૩	૨૯૪૦	૦૧/૦૭/૧૩

મજકુર તમામ દસ્તાવેજો કાયદાનુસાર રજીસ્ટર થયેલા. આમ અમારી પેઢી કુલ્લે જમીન માલિકી હકકે ધારણ કરતી આવેલી. આમ અમારી પેઢી અંતિમખંડ નં.૨૫ પૈકીની ૧૭૬૭૯.૬૭ સમચોરસ મીટર જમીન પરત્વેના હકકો ધારણ કરતી આવેલી.

અમારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટીડીઓ/ડીપી/નં.૧૫ તારીખઃ ૦૬/૦૪/૨૦૧૩ થી મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ વિકાસ કામ કરવાનું શરૂ કરેલું અને દરમ્યાનમાં પ્લાન રીવાઇઝ કરી મંજુરી માટે મહાનગરપાલિકામાં રજુ કરેલા. તે પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટીડીઓ/ડીપી/નં.૧૯૪ તારીખઃ૨૧/૦૭/૨૦૧૬ થી મંજુર કરેલા. તે પ્લાન મુજબ જમીન ઉપર કુલ ૭(સાત) મકાનોનું બાંધકામ કરવાની મંજુરી મળેલી અને તેને પ્લાન ઉપર અનુક્રમે એપાર્ટમેન્ટ નંબરઃ ‘‘એ’’ થી ‘‘જી’’ થી ઓળખવામાં આવેલા. તે એપાર્ટમેન્ટો પૈકી એપાર્ટમેન્ટ બી, સી, ડી તથા ઇ થી ઓળખાતી ૪ ઇમારતનું કામ અમે પુર્ણ કરેલું અને તે યોજના પુર્ણ થતા સુરત મહાનગરપાલિકા પાસે ‘‘બી’’ અને ‘‘ઇ’’ એપાર્ટમેન્ટનું બી.યુ.સી. તારીખઃ૧૨/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ મેળવેલ અને ‘‘સી’’ અને ‘‘ડી’’ એપાર્ટમેન્ટનું બી.યુ.સી. તારીખઃ૦૮/૧૧/૨૦૧૬ ના રોજ મેળવેલ, તે યોજનાને ફેઇઝ-૧ ગણી તે સિવાયની બાકી રહેતી ફેઇઝ-૨ તરીકે નિયત કરેલી ૬૧૦૬.૮૪ સમચોરસ મીટર જમીન ઉપર અમે રીવાઇઝ યોજના તૈયાર કરેલી અને તે યોજનાના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટીડીઓ/ડીપી-૧/નં.૧૫ તારીખઃ૨૬/૦૪/૨૦૧૯ થી મંજુર કરી આપ્યા છે. તે પ્લાન મુજબ

ફેઇઝ-૨ વાળી જમીન ઉપર અમે રહેઠાણની યોજના અમલમાં મુકેલી અને તેને ''સોહમ રેસીડેન્સી ફેઇઝ-૨'' નામ આપવામાં આવેલું છે. મજકુર યોજનામાં કુલ ૨(બ) એપાર્ટમેન્ટોનું બાંધકામ કરવાની મંજુરી મળેલી અને તેને અનુક્રમે એપાર્ટમેન્ટ નંબરઃ ''એ'' તથા ''એફ'' આપવામાં આવેલા છે. આ યોજના રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટની જોગવાઇઓ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ PR/SURAT/SURAT CITY/.................. તારીખઃ............ થી નોંધાયેલી છે. મજકુર યોજનામાં બિલ્ડીંગ નંબરઃ ''..........'' માં એકમ/ફ્લેટ નં........ (સ્થળ મુજબ એકમ/ફ્લેટ નંબરઃ ....) વાળી મિલકત તમે માલિકી ધોરણે તમોને સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલકત તા............ ના રોજના વેચાણ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલું. મજકુર વેચાણ કરાર મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીના ૧ નંબરની બુકના .... નંબરે તા.............. ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો છે. તે કરારની શરતો મુજબ તમે કુલ્લે અવેજ ચુકવી આપ્યો છે. ઇમાતનું કામ પણ પુર્ણ થયુ છે અને સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના પત્ર નં............ તા.......... થી બીયુસી યાને બિલ્ડીંગ યુઝ સર્ટીફીકેટ આપેલુ છે. બાંધકામમાં તમામ સુવિધાઓ નકકી થયા પ્રમાણે આપવામાં આવેલી છે. તમે જાતે તથા તમારા ધ્વારા નિમાયેલા કન્સલટન્ટો મારફતે બાંધકામની ગુનવત્તા, સ્પેસીફીકેશનસ, એમેનીટઝ તથા કારપેટ ક્ષેત્રફળ બાબતે ખરાઇ કરી સંતોષ મેળવેલો છે અને કબજો સ્વીકારી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા વિનંતી કરવાથી અમો વેચાણ આપનાર યાને અમો જમીન માલિક પેઢીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલકતની અમો વેચાણ આપનાર યાને અમો જમીન માલિક પેઢી એ આ અગાઉ ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, ભાડે કે અન્યથા વ્યવસ્થા કરી કરાવી નથી કે તે કોઇને વેચાણ યા અન્યથા આપવાનું લેખિત કે મૌખિક કબુલ્યું નથી. સદરહુ મિલકત પર કોઇનું કરજ યાને લીયન કે બોજો નથી કે તે કોઇ કોર્ટની જપ્તી, ટાંચ કે મનાઇમાં નથી. સદરહુ જમીન બાબતે કોઇ કોર્ટ પ્રકરણ ચાલુ નથી કે જમીન કોઇ કોર્ટ પ્રકરણમાં વિવાદીત નથી. સદરહુ મિલકત અંગે અમો વેચાણ આપનાર યાને અમો જમીન માલિક પેઢીએ કોઇ ટ્રસ્ટ યા સેટલમેન્ટ કર્યુ કરાવ્યું નથી કે તે કોઇના જામીન થઇને જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનાર યાને અમો જમીન માલિક પેઢીએ કોઇને ઇકવીટેબલ મોરગેજમાં પણ આપી નથી. સદરહુ મિલકત પર કોઇનો ખોરાકી પોષાકી કે રહેઠાણનો બોજો નથી કે તે ઉપર સરકારી લેણા જેવા કે ઇન્કમ ટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ વિગેરેનો બોજો નથી. સદરહુ મિલકત પર સરકારી, અર્ધ સરકારી કે સ્થાનિક સંસ્થાનું એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશન નથી કે તે મતલબની કોઇ નોટીસ અમોને બજાવવામાં

આવી નથી. ટુંકમાં અમોને સદરહુ મિલકતની હરકોઇ પ્રમારે વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે તેવો તમોને વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને અમો વેચાણ આપનાર યાને જમીન માલિક પેઢીએ આ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે. હવે સદરહુ મિલકત પર અમારે કે અમારા થકી હરકોઇએ કાંઇપણ હકક કરવા નહી અને કરીએ તો તે આ લખાણથી રદબાતલ ગણાય સહી.

આ દસ્તાવેજના અવેજના રૂા.................. અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ તમો ખરીદનારાએ અમારી સુચના પ્રમાણે નીચેની વિગતે ચુકવી આપી છે.

-: વિગત :-

અ.નં.	બેંકનુ નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ
૧.				
૨.				
			કુલ રૂા.	

જે મળ્યા બદલની અમો વેચાણ આપનારા આથી એકામતે એકાજથે સંમતિ આપીએ છીએ. ભવિષ્યમાં અવેજ ન મળ્યાની કે ઓછો મળ્યાની અમો વેચાણ આપનારે કોઇ તકરાર કરવી નહી અને કરીએ તો તે આ લખાણથી રદબાતલ ગણાય સહી. સદરહુ એકમ વાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધો છે. આ દસ્તાવેજની રૂએ તમો સદરહુ એકમ વાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટદાર થયા છો.

સદરહુ આખી યોજનામાં એક કરતાં વધારે ઇમારતો/બિલ્ડીંગો/એપાર્ટમેન્ટો આવેલ છે અને તેમાં એક કરતાં વધુ સેલ્ફ કન્ટેઇડ સ્વતંત્ર યુનિટો છે અને પેસેજ, સ્ટેર કેસ, ઓવર હેડ ટેન્ક, બોરીંગ તથા ડ્રેનેજ, લાઇટ અને પાણીની સગવડ સહીયારી છે તેથી ભવિષ્યમાં સભ્યો વચ્ચે ઝઘડો ન રહે તે હેતુથી તમો સાથે નીચે જણાવેલી પૂર્વ શરત તરીકે નકકી કરેલી અને તેને આધિન સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

-:: શરતો ::-

૧. તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળી મિલકતની અંદરની એટલે કે આંતરિક સ્પેશ તમારા પ્રત્યક્ષ કબજામાં સ્વતંત્ર માલિક તરીકે રહેશે. તે સિવાયની બહારની સ્પેશ એટલે કે દાદર, પેસેજ, એપ્રોચ, કોમન હોલ વગેરેની સ્પેશ તથા કોમન એમેનીટીઝ તમામ કબજેદારો માટે સહીયારા વપરાશમાં રહેશે અને તેનો કબજો પણ તમામ કબજેદારોનો સંયુકત અને સહીયારો રહેશે.

૨. સમગ્ર પ્રોજેકટની સહીયારી મિલકતો અને સહીયારી સગવડોની માલિકી તથા નિભાવ માટે રેરા કાયદા હેઠળ થયેલી જોગવાઇઓ પ્રમાણે સહકારી મંડળી બનાવવાનુ નકકી કરેલુ છે અને તેમા તમારે ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તમારે સોસાયટીના પેટા કાયદા પ્રમાણે તથા ધારા ધોરણ પ્રમાણે શેર ધારણ કરી ફલેટનો તથા સહીયારી સગવડો જેવી કે દાદર, કોમન લાઇટ, પેસેજ, લીફટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, પાર્કિંગ, ટેરેસ, હોલ વગેરેનો ઉપયોગ ઉપભોગ અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સાથે કરવાનો રહેશે તેવી તમો બાંહેધરી સ્વીકારી છે. સબબ, સહીયારી અને અનામત થયેલ સહીયારી સગવડોનો નિભાવ અને જાળવણી તથા આંતર સભ્ય સંબંધોનું નિયમન સોસાયટી કરશે. ઇમારતની સહીયારા વપરાશની મિલકતોની જાળવણી તથા સહીયારી સગવડોના નિભાવ માટે સોસાયટી જે નિતી નિયમો મુકરર કરે તેને આધિન તમારે પોતાની મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. સહીયારી મિલકતોની જાલવણી તથા સહીયારી સગવડોના નિભાવ માટે જે ખર્ચ થાય તેમાં તમારે સોસાયટી ઠરાવે તે દરે ફાળો આપવાનો રહેશે. ફાળો નહિ આપનાર કબજેદાર સામે સોસાયટી યોગ્ય પગલા ભરી શકશે અને તેઓને મળતી સવલતો બંધ કરવા પણ હકકદાર રહેશે. તે વિરૂધ્ધ તમો વાંધો લઇ શકશો નહિ. સમગ્ર યોજના પુર્ણ થયેથી યોજનામાં આવેલી કોમન એરીયા તથા સુવિધાઓ સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે અને તે માટે જરૂરી તમામ વિધીવત લખાણો સોસાયટીના ખર્ચે તથા નિયત નમુનામાં કરી આપવામાં આવશે.

૩. દરેક સબાસદે પોતાની મિલકત સારી સ્થિતિમાં જાળવવાની રહેશે. સદરહુ મિલકતની સ્ટ્રકચરલ સ્ટ્રેન્થને અસર પહોંચે તે રીતે તમારે પોતાના કબજા હેઠળની મિલકતના બીમ, કોલમ, સ્લેબમાં કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર, તોડ ફોડ, સુધારા વધારા કરવા નહિ તેવી આથી સ્પષ્ટ શરત કરવામાં આવે છે.

૪. દરેક કબજેદારે પોતાની મિલકતને લગતા મ્યુનીસીપલ વેરા, શિક્ષણ ઉપકર, લાઇટ બીલ વગેરે પોતે જાતે ભરવાના રહેશે.

૫. તમને વેચાણ આપવામાં આવેલી મિલકત તમારે સારી હાલતમાં રાખવાની રહેશે. તમારે સ્થાનિક સંસ્થાના નિતી નિયમો તથા ધારા ધોરણો મુજબ વર્તન કરવાનું રહેશે અને તેવા કોઇ નિતી નિયમોના અને ધારા ધોરણોના ભંગ માટે તમો અંગત રીતે જવાબદાર રહેશે.

૬. તમને વેચાણ કરવામાં આવેલી મિલકતની પાર્ટીશન વોલ અન્ય દિવાલો, તે ભાગમાં બીમ, કોલમ તથા ગટર કનેકશન, પાણીના કનેકશન તથા અન્ય સાધનો સારી હાલતમાં રાખવાની જવાબદારી તમારી રહેશે અને તમારી કસુરતના કારણે જો ઇમારતના અન્ય કબજેદારોને કાંઇપણ નુકશાન થાય તો તે તમારે ભરપાઇ કરવાનું રહેશે. એટલુંજ નહીં પરંતુ તેવા કબજેદાર, અમો વેચાણ આપનારા અગર સોસાયટી મારફતે જરૂરી રીપેરકામ માટે તમારી મિલકતમાં હરકોઇ યોગ્ય સમયે દાખલ થવા અને તમારા ખર્ચે અને જોખમે જરૂરી રીપેરકામ કરાવવા હકકદાર રહેશે. તે વિરૂધ્ધ તમો તકરાર કરે તો તે આ દસ્તાવેજથી રદબાતલ ગણાય સહી.

૭. તમોને ફાળવવામાં આવેલ મિલકતનો ઉપયોગ તમારે માત્ર રહેઠાણના હેતુમાટે કરવાનો રહેશે તે સિવાય ઇમારતના અન્ય કબજેદારોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ ન થાય તે રીતે કરી શકાશે નહી. મજકુર મિલકતમાં રેસ્ટોરેન્ટ કે હોટલ કે ગેસ્ટ હાઉસ, છાપકામનું પ્રેસ, મશીનરીઓ વિગેરે ગોઠવવા નહીં, કે બ્યુટી પાર્લર કે અન્ય કોઇપણ ઔધોગિક એકમો ચલાવવા નહી તથા ન્યુસન્સ થાય તેવા કામો માટે મિલકતનો ઉપયોગ કરવો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી થઇ છે.

૮. મજકુર આખી ઇમારતના દર્શનમાં તથા કલર સ્કીમમાં ફેરફાર થાય તે રીતે તમો પોતાના કબજા વાળી મિલકતમાં કોઇપણ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરી શકશો નહીં. ઇમારતના અન્ય કબજેદારોની મિલકતને નુકશાન યા હાની થવાનો સંભવ હોય તે રીતે તમારે પોતાની કબજા વાળી મિલકતમાં કોઇ કાયમી કે કામચલાઉ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

૯. તમો ખરીદનારને સમગ્ર ઇમારત નીચે આવેલી કુલ્લે જમીનમાં તમારા યુનિટના ક્ષેત્રફળના કુલ ક્ષેત્રફળ પ્રમાણમાં ફાળે પડતો અવિભાજય માલિકી હકક મળતો ગણાશે. મજકુર હિસ્સો અવિભાજય રહેશે અને તે તમે કદી પણ છુટો પડાવી શકશો નહીં.

૧૦. કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી વર્ષ-૫ ની મુદતમાં જો તમને વેચાણ આપવાં આવેલી મિલકતમાં વર્કમેનશીપ, કવોલીટી અને આપવામાં આવેલી સર્વિસીસમાં ખામી હોવાનુ તથા સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ હોવાનું અમારા ધ્યાન પર લાવવામાં આવશે તો અમો ત્યાં સુધી શકય છે ત્યાં સુધી તે ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરી-કરાવી આપશુ અને જો કોઇ સંજોગોમાં તેવી ખામી સુધારવાનુ શકય ન હોય તો તમો અમારા પાસેથી તેવી ખામી માટે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટની જોગવાઇઓ હેઠળ વળતર મેળવવા

હકકદાર રહેશો. તેમ છતાં આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, અમો જવાબદાર નહી હોય તેવા અથવા અમારા કાબુ બહારના પરિબળોના પરિણામે વર્કમેનશોપ, ક્વોલીટી અને સેવાઓમાં તથા સ્ટ્રકચરમાં ખામી ઉભો થઇ હોય તો તેવી ખામીઓ માટે અમો જવાબદાર રહેશુ નહી.

૧૧. ''સોહમ રેસીડેન્સી ફેઇઝ-૨'' ની યોજનામાં આવેલ કોમન ઓપન પ્લોટની જમીણ તમા ફલેટ ધારકો માટે સહીયારી ગણાશે અને તેનો તમામ ફલેટ ધારકો વપરાશ કરી શકશે. કોમન ઓપન પ્લોટમાં દેરાસરનું આયોજન કરવામાં આવેલું છે. તે દેરાસરના નિભાવને લગતી તમામ જવાબદારી તમામ ઇમારતોના તમામ સભાસદોની સંયુકત રહેશે.

૧૨. તમારે પોતાની મિલકતના તથા અન્ય કબજેદારોની મિલકતને આગ વિગેરેથી નુકશાન ન થાય તે માટે આગના વિમા ઉતારવાના રહેશે.

૧૩. અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ ઇમારતમા સ્ટાન્ર્ડડ ગુણવત ધરાવતી લીફટ આપેલી છે અને તે કાર્યરત છે. મજકુર લીફટની જાળવણી હવે તમામ ફલેટ ધારકોએ મળી સમજીને કરવાની રહેશે. લીફટનું લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી પણ હવે ફલેટ ધારકોની રહેશે. લીફટની જાળવણી ન થવાના કારણે અથવા બીજા કોઇ કારણસર અકસ્માત થાય તો તે અંગેની સર્વે જવાબદારી ફલેટ ધારકોની સામુહિક રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે.

૧૪. અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ ઇમારતના સ્ટાન્ર્ડડ ગુણવત ધરાવતી ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ આપેલી છે અને તે કાર્યરત છે. મજકુર સીસ્ટમની જાળવણી હવે તમામ ફલેટ ધારકોએ મળી સમજીને કરવાની રહેશે. ફાય ફાઇટીંગ સીસ્ટમની જાળવણી ન થવાના કારણે અથવા બીજા કોઇ કારણસર અકસ્માત થાય તો તે અંગેની સર્વે જવાબદારી ફલેટ ધારકોની સામુહિક રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે.

૧૫. સમગ્ર યોજનાનું નામ ''સોહમ રેસીડેન્સી ફેઇઝ-૨'' નકકી કરવામાં આવ્યુ છે તેમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

૧૬. તમારી તરફેણમાં મિલકત વેચાણ કરતી વખતે કાયદેસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલો છે. તે વેચાણ કરારની શરતો આ દસ્તાવેજનો ભાગ ગણાશે.

૧૭. સદરહું પ્રોજેક્ટ બી.યુ.સી. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઇ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નથી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

૧૮. કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી વર્ષ-૫ સુધી બાંધકામની ડીફેકટની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે અને તે અમો વેચાણ આપનારે પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરી-કરાવી આપવાની રહેશે. પરંતુ, અમો વેચાણ આપનાર જવાબદાર નહી હોય તેવા અથવા અમો વેચાણ આપનારના કાબુ બહારના પરિબળોના પરિણામે વર્કમેનશીપ, કવોલીટી અને સેવાઓમાં તથા સ્ટ્રકચમાં ખામી ઉભી થઇ હોય તો તેવી ખામીઓ માટેઅમો વેચાણ આપનારની જવાબદાર રહેશે નહી તેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. એલોટમેન્ટ/એગ્રીમેન્ટ કે વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઇઓ અનુસાર કાર્યવાહી થશે જે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૦. જો કોઇ સંજોગોમાં આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઇપણ જોગવાઇ કોઇપણ કાયદા કે રૂલ્સ કે રેગ્યુલેશન કે વખતો વખત અમલમાં આવતા કાનુનો કે તેની જોગવાઇઓ હેઠળ નિરર્થક કે બિનઅમલી નકી થાય તો તેવી જોગવાઇઓ, જયાં સુધી તે જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાઓ સાથે સુસંગત ન હોય ત્યાં સુધી રદ થયેલી ગણાશે અને જયાં સુધી તે કાયદાની જોગવાઇઓ અને નિયમો સાથે સુસંગત હોય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે અને તે સિવાયની બાકીની જોગવાઇઓ વેલીડ અને અમલી ગણાશે.

આ દસ્તાવેજની રૂએ તમો સદરહુ મિલકતના સ્વતંત્ર માલિક થતા હોવાથી મજકુર પોતાની મરજીમાં આવે તે મુજબ હરકોઇ પ્રકારે વહીવટ વ્યવસ્થા કરવા માલિક મુખત્યાર છો સહી. આ દસ્તાવેજની રૂએ તમો સદરહુ મિલકત સરકારી રેકર્ડ ઉપર તથા સુરત મહાનગરપાલિકાના રેકર્ડ ઉપર તમારા નામે દાખલ કરાવો સહી અને તે માટે જરૂરી સહી, સંમતિ અમારે આપવી સહી અને તેવી સહી, સંમતિ આ દસ્તાવેજ થકી ગણી લેવાય સહી.

-//વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત//-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના લાલ દરવાજા વિસ્તારમાં આવેલ મોજે ગામ કતારગામના સરવે નં.૪૩૧ તથા ૪૨૬ વાળી, સીટી સરવે પ્રમાણે વોર્ડ નંબરઃ ૭ ના સીટી સરવે નંબરઃ ૪૩૨, ૪૨૯/અ/૧/બ, ૪૨૯/અ/૨/બ તથા ૪૨૯/અ/૨/અ પૈકી વાળી

અને હવે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧(લાલ દરવાજા) ફા.પ્લોટ નં. ૨૫ પૈકીની આ સાથે સામેલ કરેલા લે-આઉટ નકશામાં લાલ રંગની હદરેખાથી દર્શાવેલી અને મંજુર પ્લાનમાં ફેઇઝ-૨ તરીકે દર્શાવેલી સ્થળ ઉપર ૬૧૦૬.૮૪ સમચોરસ મીટર અને ટી.પી. રેકર્ડ મુજબ ૬૮૧૬.૯૨ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે બાંધવામાં આવેલી એપાર્ટમેન્ટ .... નામથી ઓળખાતી ઇમારતમાં .... માળ ઉપર ફ્લેટ નં............. વાળી આશરે .... સમચોરસ ફુટ યાને .... સમચોરસ મીટર કારપેટ (જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસ મીટર છે) ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે તથા સમગ્ર જમીનમાં ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીનમાં વપરાશી તથા વગર વહેંચાયેલા માલિકી હકકો સાથે દરોબસ્ત.

સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા.................. અંકે રૂપિયા .... પુરાની છે તેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................/- પુરાના જનરલ સ્ટાંપ પર કરવામાં આવ્યો છે. સ્ટાંપ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા વકીલ ફી તમો ખરીદનારના શીરે છે. ભવિષ્યમાં વધારાની સ્ટાંપ ડયુટી ભરવાની થાય તો તે પણ તમો ખરીદનારે ભરવાની રહેશે. સદરહુ મિલકતને લગતા જુના દસ્તાવેજો તથા હકક દર્શક પુરાવાઓ તમોને સોંપી દીધા છે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમે અમારી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારી અને બીનકેફમાં વાંચી, વંચાવી, સમજીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ કરી આપ્યો છે જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસોને તમામ રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ તત્રે .... શાખ