<u>**-:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::-**</u>

રૂા. ..../-

અંકે રૂપિયા .... પુરાનો...

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

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારા યાને વેચાણ લેનારા ::-</u>

- P. A. No.

જાતનાંઃ હિંદુ, ઉ.આ.વ.: ....., ધંધોઃ ....,

રહેવાસીઃ

<u>તે પહેલા પક્ષના...</u>

<u>જોગ લી...</u>

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા યાને વેચાણ આપનારા ::-</u>

ઈકો હોમ્સ ડેવલોપર્સ - એલએલપી - **P. A. No. AADFE 1609C** - એક ભાગીદારી પેઢી, જેના તરફે તથા વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ

સિદ્ધાર્થ પુરષોત્તમ મોંગા

જાતનાઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૩૪, ધંધોઃ વેપાર,

રહેવાસીઃ બી-૧૦૦૧, રામેશ્વરમ પેલેસ, સંગીની સોલીટેરની સામે, કેનાલ રોડ, વીઆઈપી રોડ, વેસુ, 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 સંયુક્ત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યક્તિગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૧. જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો વેચાણ આપનારા તમોને લખી જણાવીએ છીએ કે આ નીચેના શીડયુલ-૧માં 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 લઇ તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર આથી બનાવ્યા છે સહી.

જેને હવે પછી ''ફ્લેટ'', ''યુનીટ'', ''મિલકત'' ''સદરહુ મિલકત'', ''વેચાણ આપેલ મિલકત'' તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે. શીડ્યુલ-૧માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનિટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડ્યુલ-૨માં વેચાણ આપેલ યુનિટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેમજ શીડ્યુલ-૩ માં સમગ્ર ''ઈકો ગાર્ડન્સ'' યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ મિલકત જે જમીન ઉપર આવેલી છે તે જમીનના ટાઇટલની હકીકત એવી છે કે,

એ. સદરહુ જમીનનો મૂળ રે.સ.નં. ૧૫૦ હતો. સદરહુ જમીન મૂળ પેસ્તનજી જહાંગીરજીની માલિકીની હતી, જેઓ તા.: ૩૦.૪.૧૯૫૯નાં રોજ ગુજરી ગયેલા. તેમના ગુજરવા બાદ મજકુર જમીનના માલિક તેમના પુત્ર રૂસ્તમજી પેસ્તનજી થયેલાં, જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૨૩૧ થી તા.: ૨૧.૫.૧૯૫૯નાં રોજ પાડવામાં આવેલી. જે તા.: ૩.૧.૧૯૬૦નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

બી. મજકુર જમીનમાં ખુશાલસિંહ ગોમાનસિંહ ગણોતીયા તરીકે ચાલી આવેલા. ટેનન્સી કાયદા અન્વયે મામલતદાર સાહેબ, ચોર્યાસી દ્વારા મજકુર જમીનને ગણોતધારાની કલમ ૩૨-ગ અન્વયે ખરીદ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલી. મજકુર ખરીદ કિંમત નક્કી કરતો મામલતદાર સાહેબનો હુકમ તા.: ૨૯.૧૧.૧૯૬૧નાં રોજ થયેલો. તે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૨૯૬, તા.: ૩.૮.૧૯૬૨ના રોજ પાડવામાં આવેલી. જે તા.: ૧૫.૧૦.૧૯૬૨ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

સી. ખુશાલસિંહ ગોમાનસિંહ સોલંકી તા.: ૨૭.૩.૧૯૬૫નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના ગુજરતા અગાઉ તેઓએ તા.: ૨૫.૨.૧૯૬૫નાં રોજ આખરી વીલ કરેલું. જે વીલ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, સુરતમાં ત્રણ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૫૪૨ થી તા.: ૨૫.૨.૧૯૬૫નાં રોજ નોંધાયેલું છે. મજકુર વીલ તેમના ગુજરવા બાદ અમલમાં આવેલું અને તે વીલની રૂએ મજકુર જમીનના માલિક મર્હુમના પૌત્ર દિલિપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકી એકલાં થયેલાં. સદરહુ વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૮૪૨ થી તા.: ૨૦.૮.૧૯૭૩નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.: ૩૧.૧૨.૧૯૭૩નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

ડી. મામલતદાર સાહેબ, ચોર્યાસી દ્વારા ૩૨-ગ મુજબ જે ખરીદ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલી તે ખરીદ કિંમત ખુશાલસિંહ ગોમાનસિંહ સોલંકીએ તેમની હયાતિમાં ભરપાઇ કરી દીધેલી અને તે ભરપાઇ થયેથી મહે. વધારાનાં મામલતદાર તથા કૃષિપંચ ચોર્યાસીનાં હુકમ ક્રમાંક નં. ટેનન્સી/૪૧૩૦ તા.: ૧૮.૧૨.૧૯૬૩નાં રોજના હુકમ મુજબ તેઓના લાભમાં ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલું. તે પ્રમાણપત્રના આધારે ખુશાલસિંહ ગોમાનસિંહ સોલંકી સદરહુ

જમીનના માલિક થયેલાં. મજકુર ખરીદીના પ્રમાણપત્રના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૮૫૨, તા.: ૧.૧.૧૯૭૪નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

ઈ. સદરહુ જુના રે. સ. નં. ૧૫૦ વાળી જમીનના માલિક દિલિપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકીએ તેઓના પત્ની તથા પુત્ર સાથે તા.: ૧૩.૯.૧૯૮૯નાં રોજ એક કરાર કરી સામાયિકપણામાં નામ દાખલ કરવા માટે તા.: ૬.૪.૧૯૯૦નાં રોજ રેવન્યુ દફતરે આપેલ અરજી તથા કરાર આધારે જમીન માલિક દિલિપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકીના નામની સાથે તેમના પત્ની ઈન્દુબેન દિલિપસિંહ સોલંકી તથા પુત્ર રાજેન્દ્રસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકી તથા વિજયસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકીના નામો દાખલ કરવામાં આવેલા. મજકુર સામાયિકપણામાં નામો દાખલ કરવા માટેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૧૫૪૪ થી તા.: ૬.૪.૧૯૯૦નાં રોજ પાડવામાં આવેલી. જે તા.: ૯.૫.૧૯૯૦નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

એફ. સદરહુ આખી જમીનનું વિભાજન કરવા માટે દિલિપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકી વિગેરેએ નાયબ કલેક્ટર સાહેબ, ચોર્યાસી પ્રાંત સમક્ષ અરજી કરેલી અને નાયબ કલેક્ટર સાહેબના તા.: ૨૮.૨.૨૦03નાં રોજના હુકમ મુજબ આખી જમીનને બે ભાગમાં વિભાજીત કરવામાં આવેલી. સદરહુ જમીન પૈકી ૨૦૫૦૬ ચો.મી. જમીન દિલિપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકી તથા ઈન્દુબેન દિલિપસિંહ સોલંકીના નામે આપવામાં આવેલી તથા બાકી રહેતી ૯૪૯૪ ચો.મી. જમીન રાજેન્દ્ર દિલિપસિંહ સોલંકી તથા વિજયસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકીને આપવામાં આવેલી. નાયબ કલેક્ટર સાહેબના હુકમના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૩૦૦૨ થી તા.: ૨.૩.૨૦03નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

જી. ઉપરોક્ત હુકમના આધારે ડિસ્ટ્રીક્ટ લેન્ડ રેકર્ડ ઓફીસ તરફથી પુરવણી પત્રક તૈયાર કરી કેજેપી કરવામાં આવેલી, જે આધારે ૨૦૫૦૬ ચો.મી. જમીનને નવો રે. સ. નં. ૮૫/અ તથા ૯૪૯૪ ચો.મી. જમીનને નવો રે. સ. નં. ૮૫/બ આપવામાં આવેલ. મજકુર પુરવણીપત્રકના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૩૪૨૧ થી તા.: ૨૦.૭.૨૦૦૪નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

એચ. સદરહુ રે. સ. નં. ૮૫/અ વાળી જમીનમાં દિલિપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકી તથા ઈન્દુબેન દિલિપસિંહ સોલંકી સાથે તેમના કુટુંબીજનો વિજયસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકી, સંગીતાબેન વિજયસિંહ સોલંકી, રાજેન્દ્રસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકી તથા જયોતીબેન રાજેન્દ્રસિંહ સોલંકીના નામો સામાયિકપણામાં દાખલ કરવામાં આવેલા, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૬૦૮૯ થી તા.: ૧૮.૮.૨૦૧૦નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.: ૨.૧૧.૨૦૧૦નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

આઈ. સદરહુ રે. સ. નં. ૮૫/અ વાળી જમીનને સીટી લીમીટમાં સમાવેશ કરવાથી કલેકટર સાહેબના હુકમ અન્વયે એન્ટ્રી નં. ૪૪૮૭, તા.: ૨૬.૧૨.૨૦૦૬ તથા ૪૪૮૮, તા.: ૨૨.૧૨.૨૦૦૬નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

જે. સદરહુ રે. સ. નં. ૮૫/અ વાળી જમીન નવી શરતની હોવાથી તેને બિનખેતીના હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરવા માટે મૂળ જમીન માલિકોએ મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતને અરજી કરેલી, જે અરજીના અનુસંધાનમાં કલેકટર સાહેબના હુકમ નં. ગણત/રજી. નં. ૨૬૨/૧૦/વશી. ૪૬૮૬/૧૨, તા.: ૧૦.૫.૨૦૧૨ થી અરજી મંજુર કરી હુકમ કરેલ, જે અન્વયે કલેકટર સાહેબે નક્કી કરેલ પ્રિમીયમની રકમ હમોએ ભરપાઈ કરેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૬૭૯૮ થી તા.: ૨૯.૫.૨૦૧૨નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

કે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા દિલીપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકી વિગેરેએ કલેકટર સાહેબ, સુરતને અરજી કરેલી, જે અરજીના અનુસંધાનમાં કલેકટર સાહેબ, સુરતે તેમના હુકમ નં. (જે)બખ/તપસ/રજી. નં. ૧૦૦/૧૨-૧૩ થી તા.: ૨૧.૧૨.૨૦૧૨ થી અરજી મંજુર કરી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે. જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૭૦૧૫ થી તા.: ૭.૧.૨૦૧૩ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે જે તા.: ૧૯.૩.૨૦૧૩ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

એલ. સદરહુ રે. સ. નં. ૮૫/અ વાળી જમીનને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨ (વેસુ-ભરથાણા-વેસુ) લાગુ પડતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૮૨ ફાળવવામાં આવેલો અને ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૨૫૭ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલું તે બીનખેતીની જમીનને સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં. ૧૪૦, તા.: ૧૩.૬.૨૦૧૩ આઉટવર્ડ નં. ૧૨૦૬૨૦૧૩/૧૧૭, તા.: ૧૩.૬.૨૦૧૩ થી સબડીવીઝન બાદ સબપ્લોટ નં. એ તથા બી ફાળવવામાં આવેલ છે.

એમ. મજકુર જમીન માલિકો : દિલિપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકી, ઈન્દુબેન દિલિપસિંહ સોલંકી, વિજયસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકી, સંગીતાબેન વિજયસિંહ સોલંકી, રાજેન્દ્રસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકી તથા જયોતીબેન રાજેન્દ્રસિંહ સોલંકી પાસેથી બીજા પક્ષનાં ભાગીદારી પેઢીએ સબપ્લોટ નં. એ માં આવેલ ખાનગી પ્લોટ નં. ૧ વેચાણ રાખેલો, જેનો વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૧૭૫૯૯ થી તા.: ૨૪.૮.૨૦૧૭નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૮૭૯૭ થી તા.: ૫.૬.૨૦૧૮નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે, જે તા.: ૨૩.૭.૨૦૧૮નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

એન. મજકુર જમીન માલિકો : દિલિપસિંહ છત્રસિંહ સોલંકી, ઈન્દુબેન દિલિપસિંહ સોલંકી, વિજયસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકી, સંગીતાબેન વિજયસિંહ સોલંકી, રાજેન્દ્રસિંહ દિલિપસિંહ સોલંકી તથા જયોતીબેન રાજેન્દ્રસિંહ સોલંકી પાસેથી બીજા પક્ષનાં ભાગીદારી પેઢીએ સબપ્લોટ નં. એ માં આવેલ ખાનગી પ્લોટ નં. ૨ વેચાણ રાખેલો, જેનો વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૧૧૨૯૩ થી તા.: ૨૫.૬.૨૦૧૮નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૦૦૮ થી તા.: ૨૭.૨.૨૦૧૯નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

ઓ. ત્યારબાદ બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન ઉપર ''ઈકો ગાર્ડન્સ''ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. આમ, નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકત બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

૩. બીજા પક્ષના ઈકો હોમ્સ ડેવલોપર્સ - એલએલપી એક ભાગીદારી પેઢી વતી સિદ્ધાર્થ પુરષોત્તમ મોંગા ભાગીદારને આ ભાગીદારી પેઢી વતી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા, વહીવટ કરવા અન્ય ભાગીદારોએ સત્તા આપેલ છે. જે ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે રદ કરવામાં આવેલ નથી અને તે સત્તાના આધારે સિદ્ધાર્થ પુરષોત્તમ મોંગાએ હાલનો દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૪. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની ઇમારત ''ઈકો ગાર્ડન્સ'' ઇમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ ''ઈકો ગાર્ડન્સ''ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત જેની વિગત તથા ચતુરસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. તે યોજનામાં ..... એપાર્ટમેન્ટમાં ફ્લેટ નં.......... કારપેટ એરિયા .... ચો.મી. જેનો બિલ્ટઅપ એરિયા ....ચો.મી. છે તે ફ્લેટ આ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની વિગત તથા ચતુરસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે તે સહિત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોની નીચેની વિગતે મળેલ છે.

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

બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ અવેજની વિગત

તારીખ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.

૬. સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબજા, ભોગવટા તથા માલિકી હક્કની ચાલી આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દરદાવો, લાગભાગ નથી કે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ઉપર કોઇનો વારસોઇ હક્ક નથી કે કોઇની 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 સોંપી આપવામાં 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 કોઇપણ પ્રકારના વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૮. સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઇ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઇલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશનના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ 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 લાગતા વળગતી તમામ પ્રકારના જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતાં અમો તે પ્રકરના તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું.

૯. સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઇલ 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 એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય, જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમાર પાલન કરવાનું રહેશે. તે શરતે જ તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહીં થયેથી દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એ. સદરહુ ‘‘ઈકો ગાર્ડન્સ’’ બિલ્ડીંગના બાંધકામની વિસ્તૃતમાં સ્પેશીફીકેશનવાળા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી, પ્લાન, ટાઇટલ ડીડ્સ વિગેરેનું ઈન્સ્પેકશન પહેલા પક્ષનાંએ કરેલ છે તેમજ યુનિટની સ્થિતિ, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ, ફીક્ષ્ચર્સ, સ્ટ્રકચર ડિઝાઇન અંગે કોઇ

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 કબૂલ 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, લીફ્ટ, દાદર, કોમન પાર્કિંગ, વોટર ટેન્ક 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 માલિકી હક્ક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવિધા અને સગવડોનું વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે.

સી. સદરહુ યોજનામાં યુનિટ ધારકોનું એસોસીએશન બનાવી ગુજરાત કો-ઓપ. સોસાયટી એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ ફરજીયાત રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું છે અને તેમાં પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ ''ઈકો ગાર્ડન્સ'' 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, ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવા, વોચમેનો રાખવા, ટેકનીશીયન રાખવા, પ્લમ્બર રાખવા, તે તમામનો પગાર, ખર્ચ ચુકવવા વિગેરે આનુસાંગિક તમામ સુવિધાઓ, દેખરેખ તથા તે અંગેના ખર્ચાઓની જવાબદારી એસોસીએશન/સોસાયટી સંભાળશે અને યુનિટ હોલ્ડરોએ તે ખર્ચાઓ માટે જરૂરી ડિપોઝીટ 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 ડિપોઝીટની 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.

ડી. પહેલા પક્ષના તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો દ્વારા જે સોસાયટી/એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તે સોસાયટી જે વ્યક્તિની નિમણુંક કરે તે વ્યક્તિ 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 પક્ષનાંએ પાલન કરવાનું રહેશે.

ઇ. વેચાણ આપેલ યુનિટમાં ઇલેકટ્રીક કનેકશન દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડનું આવેલ છે જે કનેકશન એલોટીએ દસ્તાવેજ થયેથી દિન-૧૫માં 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 ડ્યુસ, લાઇટબીલ ખર્ચ વિગેરે તમો એલોટી પાસેથી વસુલ કરી શકશે તેવો વિશ્વાસ અને ખાતરી આયોજક એલોટીને આપે છે તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ, વેરાબીલ વિગેરે તમામ ખાતાઓમાં એલોટીએ દસ્તાવેજથી થયેથી દિન-૧૫ માં પોતાના નામ દાખલ કરાવી લેવાના રહેશે અને જો તેમ નહીં કરવામાં આવશે તો દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા તમામ વેરાબીલ, ખર્ચ વિગેરે તેમજ સરકારશ્રી વિગેરેના કોઇપણ 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 કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ, કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના ટેક્ષ ભરવાના થાય કે જી.એસ.ટી. વિગેરે વધઘટ કે ઉમેરો થતા જે કાંઇ ખર્ચ થાય તે એલોટીએ યાને ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાના રહેશે.

જી. ફ્લેટ હોલ્ડરોએ આખા બિલ્ડીંગના એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કે ડિઝાઇનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઇન એન્ટ્રી તથા એન્ટ્રીમાં તથા જડીત વસ્તુઓની ડિઝાઇનમાં કોઇ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં.

એચ. સમગ્ર ઇમારતમાં 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 કોઇ માલ-સામાન રાખવાના નથી કે કોઇ અડચણ ઉભી કરવા કરાવવાની નથી.

આઇ. ભવિષ્યમાં અકસ્માતથી કે કોઇ અન્ય સંજોગોમાં આખી ઇમારત પડી જાય અથવા તો કોઇ ભાગમાં નુકશાન થાય તો તમો ખરીદનારને જે યુનિટ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો તમારો હક્ક યુનિટના સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો સદર યુનિટના માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

જે. ભવિષ્યમાં કોઇપણ કારણોસર સમગ્ર ઇમારત 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 હક્ક રહેશે.

કે. સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવીને ખાત્રી કરીને કબુલ કરેલ છે અને જે હકીકતે સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો વેચાણ લેનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ ઉત્તરોત્તર થયેલા લેખ/દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે સર્ટીફાઇડ નકલો તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

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

એમ. વેચાણ રાખેલ યુનિટમાં તથા સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગમાં કોઇપણ યુનિટ હોલ્ડરે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન હસ્તે પરહસ્તે ભરવાના કે લાવવા લઇ જવાના નથી.

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

ઓ. યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાના યુનિટનો કચરો નિયત કરેલા સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી.

પી. યુનિટ હોલ્ડરોએ યુનિટના અંદરના ભાગમાં કોઇપણ ફેરફાર કરવો હોય તો સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તેમજ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી બાંધકામના નીતિ-નિયમો અનુસાર ફેરફાર કરવાના રહેશે તેમજ તે ફેરફાર વખતે આસપાસની દિવાલોને કે ઇમારતને નુકશાન નહીં 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.

ક્યુ.. વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી સમગ્ર યોજનાનું નામ હમો વેચાણ આપનારે "ઈકો ગાર્ડન્સ" રાખેલ છે તે નામમાં તમો ખરીદનાર કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ કે સોસાયટી/મંડળીએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી કે બદલવાનો નથી.

આર. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટેશનને લગતાં કોઇપણ પ્રકારના મતભેદ કે તકરાર થાય તો તે રેરા કાયદા અન્વયે નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

એસ. સદરહુ ઇમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ખરીદનાર કોઇપણ 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.

ટી. સદરહુ બિલ્ડીંગ ઉપર કોમન ટેરેસ આવેલ છે તે કોમન ટેરેસમાં ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ. અંગે કોઇ હક્કદાવો હમો પ્રમોટરે કરવાનો રહેશે નહીં.

(યુ) **પ્રમોટર, મંજુર પ્લાન ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા અગાસીનો બી.યુ.સી. આવી ગયા બાદ ઉપયોગ કરી શકશે નહીં અને તેનો જે કંઈ હક્ક હશે તે એસોસીએશન ઓફ એલોટી/સોસાયટીનો રહેશે.**

(વી) 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")

ડબલ્યુ. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં પાર્કિંગ અંગેની જે સગવડ કરવામાં આવેલી છે ત્યાં બીજા પક્ષના જે વ્યવસ્થા અને નિયમો નક્કી 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 નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની

ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.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 નક્કી કરશે તે ફી તમો યુનિટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. સોસાયટી/મંડળીના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તેવા યુનિટ હોલ્ડરને સોસાયટી/મંડળી દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદબાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ યુનિટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

એક્સ. સદરહુ ઇમારત કે જે ‘‘ઇકો ગાર્ડન્સ’’ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાના નથી.

વાય. લીફ્ટનું લાયસન્સ નિયમોને આધિન દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે તથા લેવી પડતી જરૂરી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. સોસાયટી/મંડળી મારફત લઇ રીન્યુ કરાવવાના રહેશે. સોસાયટી/મંડળીની રચના થયા બાદ તે અંગે હમો વેચાણ આપવાની જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે તમામ કોમન મશીનરીઝ ચાલુ કન્ડીશનમાં છે જે તમો ખરીદનારે જોઇ, તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એએ. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ બહુમાળી ઇમારત 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.

એબી. સદરહુ ઇમારતમાં આવેલ યુનિટ અંગેની હમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટની જોગવાઇ મુજબ સત્તા અધિકારી પાસે રજી. નં. ...., તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ ‘રેરા’ કાયદાનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એસી. કોઇપણ ફ્લેટમાં બાથરૂમમાં કે અન્ય ઠેકાણે પાણીનું લીકેજ કે ગળતર હોય તો તેનું રીપેર અને સમારકામ ફ્લેટ હોલ્ડરે પોતે પોતાના ખર્ચે તાત્કાલિક કરાવવાનું રહેશે. કોમન જગ્યા, પેસેજ, અગાસી વિગેરે કોઇપણ ઠેકાણે પાણીનું કે અન્ય કોઇ લીકેજ હશે તો તે સોસાયટી/એસોસીએશને તાત્કાલિક ધોરણે રીપેર કરાવવાનું રહેશે.

એડી. એર કંડીશન માટેના દરેક ફ્લેટની જગ્યા બીજા પક્ષનાંએ નક્કી કરેલ છે અને તે જ જગ્યા પર આઉટડોર મશીન મુકવાનું રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ મુકવાનું રહેશે

નહીં અને જો કોઈ ફ્લેટ હોલ્ડર મુકશે તો તેને તેમ કરતાં અટકાવવા બીજા પક્ષના હરહંમેશ હક્કદાર રહેશે.

એઈ. કોઈપણ જાતના ઈલેક્ટ્રીક વાયરો, કેબલ, ડક્ટ, પાઈપ વિગેરે બિલ્ડીંગની બહારની તરફ કે બહારની દિવાલ ઉપર ફીટ કરવા કરાવવાના રહેશે નહીં અને કોઈપણ વ્યક્તિ તેમ કરશે તો તેને તેમ કરતા અટકાવવા હરકોઈ રીતે બીજા પક્ષના હક્કદાર રહેશે.

એએફ. પાર્કિંગની જગ્યામાં દ્વિચક્રિય તથા ચારચક્રિય વાહનો માટેનું એલોટમેન્ટ બીજા પક્ષનાએ મુકરર કરેલ છે અને તે આખરી છે અને કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરે તે બાબતે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

એજી. કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરે પોતાના રૂમની બહાર કે બાલ્કનીની ઉપર છજ્જા કે તેવા પ્રકારનું કોઈ બાંધકામ હસ્તે પરહસ્તે કરવાનું રહેશે નહીં અને જો ફ્લેટ હોલ્ડર તેમાં કસુર કરશે તો તેને તેમ કરતા અટકાવવા બીજા પક્ષના હક્કદાર રહેશે સહી.

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

એઆઈ. ''ઈકો ગાર્ડન્સ'' પ્રોજેક્ટમાં બે રહેણાંકના હેતુના ટાવરો બનાવવામાં આવેલ છે અને તે ટાવર આ પ્રોજેક્ટનો ભાગ છે જેથી ભવિષ્યમાં બે ટાવરના રહીશોએ તે અલગ કરવા કે બે ટાવરની વચ્ચે કંપાઉન્ડ વોલ કરવાની રહેશે નહીં અને બે ટાવરના રહીશો વચ્ચે મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ બાબતે મતભેદ, તકરાર વિગેરે થાય તો પણ બે ટાવર અલગ કરવાના રહેશે નહીં અને તમામ સમસ્યાનું નિરાકરણ બીજા પક્ષનાની મધ્યસ્થીથી લાવવાનું રહેશે.

એજે. ફ્લેટધારકો વચ્ચે કોઇપણ જાતની ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા)ની જોગવાઇ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે.

એકે. ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા)ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ-

નિયમો) ના એનેક્ષર-એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં.૨૨ અનુસાર Severabilityનો ક્લોઝ

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 reasonbly inconsistent with the purpose of this agreement and to the extent necessary too confirmto 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 કોઇ એવી જોગવાઇ હશે કે આ કાયદા હેઠળ અથવા તો તેના બનાવેલા નિયમ અને ધારાધોરણો અથવા તો બીજા કોઇ કાયદા હેઠળ ગેરકાયદેસર અથવા અમલક્ષમ નહીં હોય તો દસ્તાવેજની આવી જોગવાઇ સુધારેલી માની લેવી અથવા કાઢી નાંખવાની રહેશે અને આ કાયદાનું પાલન કરવા તથા તેના બનાવેલા કાયદા અને ધારાધોરણો તથા બીજા કોઇ કાયદા હેઠળ બીજી જોગવાઇઓ કાયદેસર અને અમલક્ષમ જે તે દસ્તાવેજ બનાવતી વખતે માન્ય ગણવામાં આવશે.)

૧૧. સદરહુ પ્રોજેક્ટ ઉપર રીલાયન્સ હોમ ફાઇનાન્સમાંથી પ્રોજેક્ટ લોન લેવામાં આવેલ છે જે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે.

૧૨. સદરહુ ફ્લેટ હાઇરાઇઝ ઇમારતમાં આવેલ હોઇને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને ફ્લેટ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો ઉપયોગ તેના નીતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

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

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

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

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

૧૭. 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.

૧૮. પહેલા પક્ષનાંએ સોસાયટી કે એલોટમેન્ટના નિયમો વિરૂદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં. પહેલા પક્ષનાંએ એપાર્ટમેન્ટમાં તોડફોડ કે સુધારા-વધારા કે એલીવેશનમાં ફેરફાર કે બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાળી, ગટર, પાઈપલાઈન વિગેરેને સારી રીતે, સારી સ્થિતિમાં રાખવાના રહેશે તેમજ બીમ, કોલમ, દિવાલ, સ્લેબ અથવા આરસીસી ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય હસ્તે પરહસ્તે કરવાનું રહેશે નહીં.

૧૯. સદર એપાર્ટમેન્ટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો વિગેરે પેસેજ, પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર, કોમન ટોઈલેટ બાથરૂમ તથા અન્ય તમામ કોમન રાસુકી વપરાશના વિસ્તારમાં કે અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાનો રહેશે નહીં.

૨૦. પહેલા પક્ષનાંએ આખા પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગમાં એવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં જેનાથી આખા બિલ્ડીંગનો વીમો રદ થાય અથવા વીમાનું પ્રિમીયમ વધે.

૨૧. આથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત યા તેનો કોઇપણ ભાગ હમોએ યા હમારા થકી કોઇએ અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારે વેચાણ, બક્ષીસમાં લખી આપ્યો નથી કે તેના ઉપર કોઇના ખોરાકી, રહેવાનો કે પાણીના નિકાલનો કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના ઇઝમેન્ટના હક્ક નથી કે ટ્રસ્ટમાં નથી કે જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી કે એલાઇમેન્ટમાં કે એકવીઝીશનમાં નથી તેમજ તે અંગેની કોઇ નોટીસ હમોને મળી નથી કે બજી નથી.

૨૨. 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 બિલ્ડીંગના અનુસંધાનમાં કેટલાંક નિયમો હમો બીજા પક્ષનાંએ નક્કી 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 કંઇ નિયમો ઘડવા પડે તે હમો બીજા પક્ષના ઘડવા તથા નક્કી કરવા હક્કદાર રહીશું અને તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૩. 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 કોઇ હક્ક, હીત, હીસ્સા રાખ્યા નથી કે રહયા નથી. કબજો તમોએ સંભાળી લીધો છે અને હવેથી તે સાચવવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૨૪. 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 જોઇતી 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.

૨૫. 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.

૨૬. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં અલગ અલગ ફલેટ ધારણ કરનારાઓ બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેનન્સ 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 હક્કદાર રહેશે સહી. સદરહુ મંડળી, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા વખતોવખત જે ઠરાવો કરે તેમજ મેઇન્ટેનન્સ વિગેરેની જે ફી નક્કી કરે તથા રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ ઘડે તે તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તે મુજબ મેઇન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય રકમો તમોએ મજકુર મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થામાં નિયમિતપણે ભરપાઇ કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષના કસુર કરો તો નક્કી થયેલ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન્સ ઠરાવ વિગેરે અન્વયે તમો

સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા તેમજ રાસુકી સગવડોનો વપરાશ બંધ કરવા તેવી મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા હક્કદાર રહેશે સહી અને તે વિરૂદ્ધ તમો પહેલા પક્ષનાની કોઇ તકરાર ચાલે નહીં.

૨૭. આખા બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ માટે મજકુર મંડળી, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા જે કારીગરો, એન્જીનીયર વિગેરેની નિમણુંક કરે તેઓ મિલકતમાં દાખલ થવા માટે હક્કદાર રહેશે તેમજ મિલકતના હાલના કેબલ, પાઈપ લાઈન, ડ્રેનેજ, ડક્ટ 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 ક્લેઈમ કરવા પણ હક્કદાર રહેશો નહીં.

૨૮. 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 વ્યક્તિના વાણિજ્ય/ઔધોગિકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

૨૯. નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત સહીત ફાળે પડતી 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 માર્જીન, રાસુકા પેસેજ, સ્ટેરકેસ, અગાસી વિગેરેમાં કોઈ એક્સક્લુઝીવ હક્ક તમોને આપવામાં આવેલ નથી. તે કોમન એરિયા એસોસિએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે અને તેમાં હમો પ્રમોટરનો કોઇ હક્કદાવો રહેશે નહીં.

૩૦. સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ ‘‘ઈકો ગાર્ડન્સ’’ આપવામાં આવેલ છે અને તે નામમાં તથા લોગોમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કે એસોસિએટ કે યુનિટ હોલ્ડરોએ ભેગા મળીને કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં અને તે નામ કાયમ રાખવાનું રહેશે તેમજ તે નામની તખ્તીઓ, બોર્ડો વિગેરેની જાળવણી કરવાની રહેશે.

૩૧. મજકુર બિલ્ડીંગમાં રાસુકી સગવડો જેવી કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ખુલ્લુ પાર્કિંગ તથા એક બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, દરેક બિલ્ડીંગમાં ૪ લીફ્ટ, ફ્લોરીંગ, કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઈલેક્ટ્રીફીકેશન, કોમન એરીયા જનરેટર, ફાયર સેફ્ટીની સામગ્રી, કીડ્સ 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 કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓએ હસ્તે પરહસ્તે કરવું-કરાવવું યા કરવા દેવું નહીં અને તેવું કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કે પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓ હસ્તે પરહસ્તે કરે-કરાવે તો સદરહુ કોમ્પલેક્ષના અન્ય યુનિટ ધારણ કરનારાઓની જે કોઇ 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 કોઇ 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 મેઇન્ટેઇન કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય યુનિટધારકો સાથે સંયુક્ત રહેશે અને/અથવા જે સોસાયટી મંડળી કંપની અથવા એસોસિએશન બને તે મજકુર બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેઇન કરવા માટે જે ઠરાવો, નિયમો વિગેરે ઘડે તેનું પાલન તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષના અને/અથવા અન્ય કોઇ યુનિટધારક કસુર કરે અને કોઇક સંજોગોમાં મજકુર સોસાયટી, મંડળી, એસોસિએશન બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેઇન કરવામાં યા યથાયોગ્ય સમયે તેનું જરૂરી સમારકામ, કલર વિગેરે કામકાજ કરવામાં કસુર કરે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગને નુકશાન થાય તો તેની હમારી બીજા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૩૨. સદરહુ મિલકત અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ ટાઇટલની ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને જરૂરી કાગળો, દસ્તાવેજો વિગેરેની નકલ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતના ક્ષેત્રફળની ચકાસણી તમોએ કરી લીધેલ છે.

૩૩. હમોએ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ દરેક બિલ્ડીંગમાં ૪ લીફ્ટની 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 લીફ્ટ હરહંમેશ યોગ્ય રીતે મેઇન્ટેઇન/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 નહીં.

૩૪. તમો પહેલા પક્ષનાંએ આખી બિલ્ડીંગની કોઈપણ રાસુકી જગ્યા, પેસેજ, દિવાલ, પીલર કે બહારની કોમન પાર્કીંગવાળી જગ્યામાં કોઈપણ બોર્ડ, હોર્ડીંગ, સાઈનેજ, નેમ પ્લેટ વિગેરે મુકાવવાના નથી કે ચિતરાવવાના નથી અને તે માટે હમો બીજા પક્ષના અથવા સભ્યોની મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા નક્કી કરે તે જગ્યા પર જ તેવું બોર્ડ કે નેમ પ્લેટ મુકવાના રહેશે.

૩૫. સદરહુ બિલ્ડીંગના કોઇપણ કોમન ભાગમાં કે કોમન સગવડ, સુવિધાઓ વાળી જગ્યાઓમાં પહેલા પક્ષનાએ હસ્તે પરહસ્તે કચરો, નકામા કાગળો, ચીજવસ્તુઓ કે માલસામાન મુકવાના નથી કે નાંખવાના નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઇ કૃત્ય હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી.

૩૬. 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 પક્ષનાંએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે તે સિવાય કોઇપણ જગ્યાએ એર કુલર કે એર કન્ડીશનીંગ મશીન ગોઠવવાના રહેશે નહીં તેમજ તેને મુકવા માટે બહારની દિવાલ તરફ પણ કોઇ નવું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં અને તેમાંથી જે પાણી નીકળે તે પાણીનો નિકાલ તમારી મિલકતમાં જ થાય તેવી રીતે કરવાનો રહેશે.

૩૭. પહેલા પક્ષનાંએ કે તેમના તરફે કોઇએ આખા બિલ્ડીંગના બાહય દેખાવમાં કે રંગમાં કોઇપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૩૮. સદરહુ આખા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઇપણ પ્રકારનું બાંધકામ, તોડફોડ, ફેરફાર (આંતરિક કે બાહય) પહેલા પક્ષનાંએ કરવા કરાવવાના રહેશે નહીં અને તેમ છતાં પહેલા પક્ષના તેવું કોઇ કૃત્ય કરે તો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટી, મંડળી, એસોસીએશન તેઓને તેમ કરતા અટકાવવા હક્કદાર રહેશે સહી તેમ છતાં કોઇપણ યુનિટમાં કોઇપણ 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 કોઇ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં.

૩૯. વેચાણ કરાર મુજબ ફ્લેટની બાંધકામની કોઇ ક્ષતિ રહી ગઇ હોય તેવાં કિસ્સામાં એલોટી કબજો મેળવ્યેથી પાંચ વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શક્ય હોય તો તેવી ખામી પ્રાયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે પરંતુ તેવી કોઇ ક્ષતિ કે ખામી એલોટીની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતિ દુર કરવાની જવાબદારી પ્રાયોજકની 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.

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

૪૧. આ વેચાણ દસ્તાવેજનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ કાયદા અન્વયે નિરર્થક યા બિનઅમલી જણાય તો તે ભાગ આપોઆપ રદ થયેલો ગણાશે અને વેચાણ દસ્તાવેજનો બાકી રહેતો ભાગ હરહંમેશ ચાલુ અને અમલમાં ગણાશે અને કોઇપણ સંજોગોમાં વેચાણ દસ્તાવેજ રદ થયેલો ગણવાનો રહેશે નહીં.

૪૨. હાલની યોજનામાં બે બિલ્ડીંગ બનાવવામાં આવેલ છે. જેમાં ૬૦ મીટરના રસ્તા તરફથી બિલ્ડીંગને ''એ'' (મંજુર પ્લાન પ્રમાણે ''એ-૨'') ક્રમાંક આપવામાં આવેલ છે તથા અંદરના તરફ બિલ્ડીંગને બિલ્ડીંગ નં. ''બી'' (મંજુર પ્લાન પ્રમાણે ''એ-3'') ક્રમાંક આપવામાં આવેલ છે. આમ બે એપાર્ટમેન્ટનો હાલનો પ્રોજેક્ટ છે.

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

૪૩. સદરહુ ઇમારતમાં આવેલ ફ્લેટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ 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 ઉપરોક્ત વર્ણવેલ ''રેરા'' ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનુ પાલન કરવાનું રહેશે. જેન આથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

૪૫. 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 ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તે પણ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની છે સહી અને તે અંગે હમારી કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

-:: શીડ્યુલ - ૧ ::-

-// વેચાણ આપેલી મિલકતની વિગત //-

જી. સુરત, તા. મજુરાના ગામ મોજે વેસુના જુના રે. સ. નં. ૧૫૦, નવા **રે. સ. નં. ૮૫/અ** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૫૦૬ ચો.મી. છે, જેને **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨ (વેસુ-ભરથાણા-વેસુ)** લાગુ પડતાં **ફા. પ્લોટ નં. ૧૮૨** ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૨૫૭ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીનને સબડીવીઝન બાદ ફાળવવામાં આવેલ **સબપ્લોટ નં. એ** વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૧૨૮.૫૦ ચો.મી. છે તે પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૭/૧૨ મુજબ ૨૮૯૩ ચો.મી. તથા ફા. પ્લોટ મુજબ ૨૦૨૫ ચો.મી., જે જમીન ખાનગી પ્લોટ નં. ૧ તરીકે ઓળખાય છે તે જમીન તથા મધ્ય ભાગની **૭/૧૨ મુજબ ૩૦૯૨ ચો.મી.** તથા ફા. પ્લોટ મુજબ **૨૧૫૦ ચો.મી.**, જે જમીન ખાનગી પ્લોટ નં. ૨ તરીકે ઓળખાય છે તે જમીન મળી કુલ્લે ૪૧૭૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **ઈકો ગાર્ડન્સ**ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બિલ્ડીંગ નં. .... (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ નં. ....) ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. .... વાળી મિલકત જેનું બિલ્ટઅપ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા

……. ચો.મી.ના હિસ્સા વાળી જમીન સહિતની મિલકત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સાથે કુલ્લે દરોબસ્ત.

મજકુર યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે:

ઉત્તરે	::-	૧૨ મીટરનો રોડ
દક્ષિણે	::-	રાજહંસ કોરમીકના નામથી ઓળખાતી યોજના
પૂર્વે	::-	પ્લોટ નં. ૩
પશ્ચિમે	::-	ફા. પ્લોટ નં. ૬૦ની જમીન

-:: શીડયુલ - ૨ ::-

-// રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓની વિગત //-

એ. બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ

બી. એક બિલ્ડીંગમાં ૪ લીફ્ટ

સી. ફ્લોરીંગ

ડી. સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ

ઇ. કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન

એફ. કોમન એરીયા જનરેટર

-:: શીડયુલ - ૩ ::-

:: ‘‘ઈકો ગાર્ડન્સ’’ સમગ્ર યોજના/ઇમારતની વિગત ::

જી. સુરત, તા. મજુરાના ગામ મોજે વેસુના જુના રે. સ. નં. ૧૫૦, નવા **રે. સ. નં. ૮૫/અ** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૫૦૬ ચો.મી. છે, જેને **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨ (વેસુ-ભરથાણા-વેસુ)** લાગુ પડતાં **ફા. પ્લોટ નં. ૧૮૨** ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૨૫૭ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીનને સબડીવીઝન બાદ ફાળવવામાં આવેલ **સબપ્લોટ નં. એ** વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૧૨૮.૫૦ ચો.મી. છે તે પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૭/૧૨ મુજબ ૨૮૯૩ ચો.મી. તથા ફા. પ્લોટ મુજબ ૨૦૨૫ ચો.મી., જે જમીન ખાનગી પ્લોટ નં. ૧ તરીકે ઓળખાય છે તે જમીન તથા મધ્ય ભાગની **૭/૧૨ મુજબ ૩૦૯૨ ચો.મી.** તથા ફા. પ્લોટ મુજબ **૨૧૫૦ ચો.મી.**, જે જમીન ખાનગી પ્લોટ નં. ૨ તરીકે ઓળખાય છે તે જમીન મળી કુલ્લે ૪૧૭૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા

બેઝમેન્ટ માળ :- દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ, ખુલ્લુ પાર્કિંગ વિગેરે કે જે પ્લાનમાં બતાવેલા છે.

પહેલા થી

સત્તર માળ (બિલ્ડીંગ નં. એ-૨) :- પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, એ.સી.ના આઉટડોર મિલકત

પહેલા થી

સોળ માળ (બિલ્ડીંગ નં. એ-૩) :- મુકવાના ડક તથા ‘‘એ’’ (એ-૨) બિલ્ડીંગમાં ૩૪ મિલકતો તથા ‘‘બી’’ (એ-૩) બિલ્ડીંગમાં ૩૨ મિલકતો મળી કુલ્લે ૬૬ મિલકતો પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

<u>**મજકુર યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે:**</u>

ઉત્તરે	::-	૧૨ મીટરનો રોડ
દક્ષિણે	::-	રાજહંસ કોસ્મીકના નામથી ઓળખાતી યોજના
પૂર્વે	::-	પ્લોટ નં. ૩
પશ્ચિમે	::-	ફા. પ્લોટ નં. ૬૦ની જમીન

ઉપરની વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમોએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઇના કોઇપણ 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

ઈકો હોમ્સ ડેવલોપર્સ - એલએલપી

- એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તથા   -------------------------------

વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

સિધ્ધાર્થ પુરષોત્તમ મોંગા   -------------------------------