

-:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::-

રૂા./-

અંકે રૂપિયા પુરાનો...

સંવત ૨૦૭૭નાને વાર:, તારીખ:,
માહે: જુલાઇ, સને: ૨૦૨૧નાં અંગ્રેજી દિને...

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારા ચાને વેચાણ લેનારા ::-

- P. A. No.

જાતનાં: હિંદુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો: વેપાર,

રહેવાસી:

તે પહેલા પક્ષના...

જોગ લી...

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા ચાને વેચાણ આપનારા ::-

ઈકો હોમ્સ ડેવલોપર્સ - એલએલપી - **P. A. No. AADFE 1609C** - એક

ભાગીદારી પેઢી, જેના તરફે તથા વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

સિદ્ધાર્થ પરસોત્તમદાસ મોંગા

જાતના: હિંદુ, ઉ.આ.વ.: ૩૭, ધંધો: વેપાર,

રહેવાસી: બી-૧૦૦૧, રામેશ્વરમ પેલેસ, સંગીની સોલીટેરની સામે, કેનાલ રોડ,

વીઆઈપી રોડ, વેસુ, 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 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 શીડ્યુલ-૧માં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત હમો વેચાણ આપનારાની સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ 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 સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર આથી બનાવ્યા છે સહી. જેને હવે પછી “શો-રૂમ”, “ઓફીસ”, “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 કોમર્સ” 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 ખુશાલભાઈ ગોમાનભાઈ 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.: ૧૫.૧૦.૧૯૬૨નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

- સી. ખુશાલસિંહ ગોમાનસિંહ 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 મહુમના પૌત્ર દિલીપસિંહ 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 ગોમાનસિંહે તેમની હયાતિમાં ભરપાઈ કરી દીધેલી અને તે ભરપાઈ 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 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 દિલીપસિંહ છત્રસિંહે 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 દિલીપસિંહ છત્રસિંહના નામની સાથે તેમના પત્ની ઇન્દુબેન દિલીપસિંહ તથા પુત્ર રાજેન્દ્રસિંહ દિલીપસિંહ તથા વિજયસિંહ દિલીપસિંહના 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 દિલીપસિંહ છત્રસિંહ વિગેરેએ નાયબ કલેક્ટર સાહેબ, ચોર્યાસી પ્રાંત સમક્ષ અરજી કરેલી અને નાયબ કલેક્ટર

સાહેબના તા.: ૨૮.૨.૨૦૦૩નાં રોજના હુકમ મુજબ આખી જમીનને બે ભાગમાં વિભાજીત કરવામાં આવેલી. સદરહુ જમીન પૈકી ૨૦૫૦૬ ચો.મી. જમીન દિલીપસિંહ છત્રસિંહ તથા ઇન્દુબેન દિલીપસિંહના નામે આપવામાં આવેલી તથા બાકી રહેતી ૯૪૯૪ ચો.મી. જમીન રાજેન્દ્ર દિલીપસિંહ તથા વિજયસિંહ દિલીપસિંહને આપવામાં આવેલી. નાયબ કલેક્ટર સાહેબના હુકમના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૩૦૦૨ થી તા.: ૨૩.૨૦૦૩નાં 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 દિલીપસિંહ છત્રસિંહ તથા ઇન્દુબેન દિલીપસિંહ સાથે તેમના કુટુંબીજનો વિજયસિંહ દિલીપસિંહ, સંગીતાબેન વિજયસિંહ, રાજેન્દ્રસિંહ દિલીપસિંહ તથા જયોતીબેન રાજેન્દ્રસિંહના 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.

આઇ. સદરહુ રે. સ. નં. ૮૫/અ વાળી જમીનને સીટી લીમીટમાં સમાવેશ કરવાથી કલેક્ટર 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 દિલીપસિંહ છત્રસિંહ, ઇન્દુબેન દિલીપસિંહ, વિજયસિંહ દિલીપસિંહ, સંગીતાબેન વિજયસિંહ, રાજેન્દ્રસિંહ દિલીપસિંહ તથા જયોતીબેન રાજેન્દ્રસિંહે મહે. કલેક્ટર સાહેબ, સુરતને અરજી કરેલી, જે અરજીના અનુસંધાનમાં કલેક્ટર સાહેબના હુકમ નં. ગણત/રજી. નં.

૨૬૨/૧૦/૫૨. ૪૬૮૬/૧૨, તા.: ૧૦.૫.૨૦૧૨ થી અરજી મંજૂર કરી હુકમ કરેલ, જે અવ્યયે કલેક્ટર સાહેબે નક્કી કરેલ પ્રિમીયમની રકમ તેઓએ 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, ઇન્દુબેન દિલીપસિંહ, વિજયસિંહ દિલીપસિંહ, સંગીતાબેન વિજયસિંહ, રાજેન્દ્રસિંહ દિલીપસિંહ તથા જયોતીબેન રાજેન્દ્રસિંહે કલેક્ટર સાહેબ, સુરતને અરજી કરેલી, જે અરજીના અનુસંધાનમાં કલેક્ટર સાહેબ, સુરતે તેમના હુકમ નં. (જે)બખ/તપસ/રજી. નં. ૧૦૦/૧૨-૧૩ થી તા.: ૨૧.૧૨.૨૦૧૨ થી અરજી મંજૂર કરી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે. જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. થી તા.: નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે જે તા.: 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.

એમ. સદરહુ રે.સ.નં. ૮૫/અ, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (વેસુ-ભરથાણા-વેસુ), ફા. પ્લોટ નં. ૧૮૨ વાળી જમીનમાં આવેલ સબ-ડીવીઝન બાદ ફાળવવામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં. એ વાળી જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૭/૧૨ મુજબ ૪૨૬૮ ચો.મી., ફા. પ્લોટ મુજબ ૨૯૫૩.૫૦ ચો.મી. જમીન, જે ખાનગી પ્લોટ નં. ૩ તરીકે ઓળખાય છે તે બિનખેતીની જમીન તેના માલિકો દિલીપસિંહ છત્રસિંહ, ઇન્દુબેન દિલીપસિંહ, વિજયસિંહ દિલીપસિંહ, સંગીતાબેન વિજયસિંહ, રાજેન્દ્રસિંહ દિલીપસિંહ તથા જયોતીબેન રાજેન્દ્રસિંહ પાસેથી મજકુર જમીન હમો બીજા પક્ષનાંએ વેચાણ રાખેલી, જેનો વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૧૧૮૦૮ થી તા.: ૨૩-૬-૨૦૨૧ નાં રોજ નોંધાયેલો છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૭૭૮ થી તા.: નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે જે તા.: નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

એન. મજકુર જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન સુરત મહાનગર પાલિકાએ મંજુર કરી રજાચિઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.-૧/નં. ૦૦૩, તા.: ૮-૪-૨૦૧૯ નાં રોજ આપેલ છે અને મંજુર પ્લાનના અનુસંધાને ત્યારબાદ બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન ઉપર “ઇકો કોમર્સ”ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલું છે.

ઓ. આમ, નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકત બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

પી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ રેરા એક્ટ હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન નં., તા.ના રોજ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.

ક્યુ. મજકુર યુનિટ અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા.:નાં રોજ સાટાખત કરવામાં આવેલ છે, જે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, ઝોનમાં અનુક્રમ નં. થી નોંધાયેલ છે, જેના અનુસંધાને હાલનો દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે.

૩. ઉપરની હકીકતમાં આથી તમોને વેચાણ આપેલી નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકતના હમો વેચાણ આપનારા સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક છીએ અને તેમાં હમો વેચાણ આપનારા સિવાય અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક, હિત, હિસ્સા, લાગભાગ, માલીકીપણું, કબજો વિગેરે નહોતા કે નથી અને તે વેચાણ આપવાનો હમોને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે અને રેવન્યુ દફતરે પણ સદરહુ મિલકત હમારા નામે ચાલતી આવેલી છે. સદરહુ નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકત આ લેખમાં જણાવેલા અવેજ બદલ ચાવતચંદ્ર દીવાકરો સુધી તમોને વેચાણ આપી તેના તમોને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર આ લેખમાં જણાવ્યા મુજબ બનાવ્યા છે સહી અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો માલીક બનાવી તમોને આજરોજ સ્થળ ઉપર સુપ્રત કર્યો છે. જેથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત ઉપરથી હમોએ હમારા તમામ પ્રકારના હક્ક, હિત, હિસ્સા, લાગભાગ, માલીકીપણું, કબજો વિગેરે તમામ આથી ઉઠાવી લીધા છે અને તે તમામ આથી નષ્ટ થયા છે સહી.

૪. સદરહુ પ્રોજેક્ટ ઉપરનું મોર્ગેજ છે અને દરેક યુનિટના વેચાણ બાબતે એન.ઓ.સી. બીજા પક્ષનાંએ મેળવવાનું રહેશે.

૫. 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.

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

૭. 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.

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

૯. 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 સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય નહીં તેનું ખાસ ધ્યાન રાખવાનું રહેશે.

૧૦. પહેલા પક્ષનાંએ સોસાયટી કે એલોટમેન્ટના નિયમો વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં. પહેલા પક્ષનાંએ કોમ્પલેક્ષમાં 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.

૧૧. સદર આખા બિલ્ડિંગના કોઈપણ ભાગમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો વિગેરે પેસેજ, પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર, કોમન ટોઈલેટ બાયરૂમ તથા અન્ય તમામ કોમન રાસુકી વપરાશના વિસ્તારમાં કે અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાનો રહેશે નહીં.

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

૧૩. 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 ઇમ્પ્રોવમેન્ટના હક્ક નથી કે ટ્રસ્ટમાં નથી કે જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી કે એલાઇમેન્ટમાં કે એકવીઝીશનમાં નથી તેમજ તે અંગેની કોઈ નોટીસ હમોને મળી નથી કે બજી નથી.

૧૪. સદરહુ નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકત હાલના દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનાવ્યા છે સહી જેથી માલીક તરીકે તમારું દીલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા વિગેરે કરો સહી તે સર્વે વાતે તમો સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર છો સહી પરંતુ તેના ઉપયોગ માટે આખી બિલ્ડિંગના 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 બિલ્ડિંગના વ્યવસ્થિત ઉપયોગ માટે જે કંઈ નિયમો ઘડવા પડે તે હમો બીજા પક્ષના ઘડવા તથા નક્કી કરવા હક્કદાર રહીશું અને તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૫. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી 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 હક્ક, હીત, હીસ્સા રાખ્યા નથી કે રહ્યા નથી. કબજો તમોએ સંભાળી લીધો છે અને હવેથી તે સાચવવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

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

૧૭. તમોને વેચાણ આપેલી 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.

૧૮. સદરહુ આખી મિલકતના ધારણ કરનારાઓ જે મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા બનાવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજિયાત 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 મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા વખતોવખત જે ઠરાવો કરે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જે ફી નક્કી કરે તથા રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ ઘડે તે તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય રકમો તમોએ મજકુર મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થામાં નિયમિતપણે ભરપાઈ 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 વિરુદ્ધ તમો પહેલા પક્ષનાની કોઈ તકરાર ચાલે નહીં.

૧૯. આખા બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ માટે મજકુર મંડળ, 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.

૨૦. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની મેન્યુફેક્ચરીંગ પ્રવૃત્તિ કે હેવી મશીનરી મુકી શકાશે નહીં કે અન્ય ધારકોને બ્યુસન્સ, ટ્રાસ, પોલ્યુશન વિગેરે થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરી શકાશે નહીં કે સ્ટ્રક્ચરને વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ પણ કરી શકાશે નહીં. કોઈપણ ધારક તેના પોતાના કે પોતાના સ્ટાફના કે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિના રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

૨૧. 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 એક્સકલુઝીવ હક્ક તમોને આપવામાં આવેલ નથી.

૨૨. સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ ઈકો કોમર્સ 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.

૨૩. મજકુર બિલ્ડીંગમાં રાસુકી સગવડો જેવી કે ખુલ્લુ પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, સર્વિસ લીફ્ટ, કોમન ટોયલેટ બાયરૂમ, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઇલેક્ટ્રીફીકેશન, કોમન એરીયા જનરેટર, ફાયર સેફ્ટીની સામગ્રી 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 ફૂત્ય પહેલા પક્ષના કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓએ હસ્તે પરહસ્તે કરવું-કરાવવું યા કરવા દેવું નહીં અને તેવું કોઈ ફૂત્ય પહેલા પક્ષના કે પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓ હસ્તે પરહસ્તે કરે-કરાવે તો સદરહુ કોમ્પલેક્ષના અન્ય યુનિટ ધારણ કરનારાઓની જે કોઈ સંસ્થા યા મંડળ, સોસાયટી, એસોસિએશન હોય તો તેઓ અને/અથવા હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓને તેમ કરતા અટકાવી શકશે સહી અને તે વિરુદ્ધ 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 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 કોઈ યુનિટધારક કસુર કરે અને કોઈક 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 કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તો તેની હમારી બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૪. 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.

૨૫. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં હમોએ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ લીફ્ટ, સર્વિસ લીફ્ટ, એસ્કેલેટરની સગવડ આપેલ છે, જેના લાયસન્સ મેળવવામાં આવેલ છે અને તે લાયસન્સ વખતોવખત રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષના/યુનિટધારકોની તેમજ બનાવવામાં આવનાર મંડળી, સોસાયટી, એસોસિએશન, કંપની વિગેરેની રહેશે અને

લીફ્ટ હરંમેશ યોગ્ય રીતે 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 નહીં.

૨૬. 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.

૨૭. આખી યોજનાની બહારી વિસ્તારમાં આયોજકો દ્વારા થાંભલાઓ ઉપર જુદા જુદા હોર્ડીંગ લગાડવામાં આવનાર છે અને તે થાંભલા, બોર્ડ અને તેને આનુસંગિક તમામ વસ્તુઓનો માલિકી હક્ક તથા તે જુદા જુદા બોર્ડ લગાડી તેની જે કંઈ વ્યવસ્થા કરવી હોય તો તે તમામ હક્કો આયોજકના રહેશે અને તે અંગેનો ઇલેક્ટ્રીક મીટર વિગેરે આયોજક જુદું રાખશે અને તેની પાછળ થતાં ખર્ચાઓ પણ આયોજકે ભોગવવાના રહેશે. તેમાં યુનિટ હોલ્ડરો કે એસોસીએશનનું કોઈ હસ્તક્ષેપ ચાલશે નહીં તેમજ તે થાંભલા, હોર્ડીંગ વિગેરે ખરીદનારે નજરે જોઈ લીધેલ છે અને ભવિષ્યમાં ખરીદનારે તે સંબંધે કોઈ વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં તેમજ વેચાણ આપેલ મિલકતમાં તેનો સમાવેશ થતો નથી.

૨૮. સદરહુ બિલ્ડીંગના કોઈપણ 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 કોઈ કૃત્ય હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી.

૨૯. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલી મિલકતના ઉપયોગ માટે તમો એર-કુલર કે એરકન્ડીશનીંગ મશીન ગોઠવવા માટેની જગ્યા દરેક યુનિટ હોલ્ડરો માટે દર્શાવેલી છે અને સ્થળ ઉપર પણ પહેલા પક્ષનાંએ 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 નહીં અને તેમાંથી જે પાણી નીકળે તે પાણીનો નિકાલ તમારી મિલકતમાં જ થાય તેવી રીતે કરવાનો રહેશે.

૩૦. પહેલા પક્ષનાંએ કે તેમના તરફે કોઈએ આખા બિલ્ડીંગના બાહ્ય દેખાવમાં કે રંગમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૩૧. સદરહુ આખા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ, તોડફોડ, ફેરફાર (આંતરિક કે બાહ્ય) પહેલા પક્ષનાંએ કરવા કરાવવાના રહેશે નહીં અને તેમ છતાં પહેલા પક્ષના તેવું કોઈ કૃત્ય કરે તો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટી, મંડળી, એસોસીએશન તેઓને તેમ કરતા અટકાવવા હક્કદાર 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 નહીં.

૩૨. વેચાણ કરાર મુજબ ઓફિસ/યુનિટની બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ 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 કોઈ 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.

૩૩. સદરહુ આખા બિલ્ડીંગમાં ગેરેજ, હુક્કા બાર, સ્પા તેમજ યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ થાય તથા જાહેર અવરજવરમાં ખલેલ પહોંચે તેવા કોઈ ધંધા કે કામ માટે કોઈપણ યુનિટનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષનાંએ કે ભવિષ્યમાં તેમની પાસેથી લેનારે કરવાના રહેશે નહીં કે તેવો ધંધો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થા, પેઢી, કંપની વિગેરેને ભાડે પણ આપવાની રહેશે નહીં અને તેમ કરતાં અટકાવવા બીજા પક્ષના હક્કદાર રહેશે.

૩૪. ઉપર જણાવ્યા સિવાય નીચે મુજબના ખાસ નિયમો તથા શરતોનું પણ પહેલા પક્ષનાંએ પાલન કરવાનું રહેશે અને તેવી શરતોને આધિન જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી

આપવામાં આવેલ છે, જેનું પાલન એલોટીએ ચુસ્તપણે કરવાનું રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

નિયમો તથા શરતો

એ. ઇકો કોમર્સ બિલ્ડિંગના બાંધકામની વિસ્તૃતમાં સ્પેશીફિકેશનવાળા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી, પ્લાન, ટાઈટલ ડીડ્સ વિગેરેનું ઇન્સ્પેક્શન પહેલા પક્ષનાંએ કરેલ છે તેમજ યુનિટની સ્થિતિ, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ, ફીક્ચર્સ, સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી. યોજના સંબંધિત મજકુર તમામ લાગતા વળગતાં દસ્તાવેજો તેમજ યોજનાનું સ્થળ ઉપર દરેક ખુણેખુણે 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.

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 બિલ્ડિંગના અન્ય યુનિટ ધારકોને તકલીફ પહોંચે કે અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ કોમન એમેનેટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ 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 ઇકો કોમર્સ યોજનામાં યુનિટ ધારકોનું એસોસીએશન બનાવી ગુજરાત કો-ઓપ. સોસાયટી એક્ટ અથવા જરૂરી અન્ય કાયદા હેઠળ ફરજિયાત રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું છે અને તેમાં પહેલા પક્ષનાએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ ઇકો કોમર્સ યોજનાની સલામતી,

રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, કોમન ફેસિલીટીઝની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી બાબતો તેમજ બિલ્ડીંગ તથા તેના કોમન એરીયાઓની જાળવણી, સાફસુફી વિગેરે માટે સાફસફાઈ કામદારો રાખવા, ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવા, વોયમેનો રાખવા, ટેકનીશીયન રાખવા, પ્લમ્બર રાખવા, તે તમામનો પગાર, ખર્ચ ચુકવવા વિગેરે આનુસંગિક તમામ સુવિધાઓ, દેખરેખ તથા તે અંગેના ખર્ચાઓની જવાબદારી એસોસીએશન 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 ચાર્જ્સની રકમ આયોજક પાસેથી વસુલ કરવાની નથી તેવી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપે છે.

- ડી. સદર એસોસીએશનમાં મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે નિયુક્ત થયેલ વ્યક્તિ 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 ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન ડીજીવીસીએલનું આવેલ છે જે કનેક્શન એલોટીએ દસ્તાવેજથી 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 એલોટી આયોજકને 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 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, મંજૂર છે.

એફ. વેચાણ દસ્તાવેજ સંબંધે જે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષા, કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના ટેક્ષા ભરવાના થાય કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષા, સર્વિસ ટેક્ષા, જી.એસ.ટી. વિગેરે વધઘટ કે ઉમેરો થતા જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે એલોટીએ યાને ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

જી. યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાનો સાઇનબોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યાએ નિયત કરેલ સાઇનબોર્ડ રાખવાનો રહેશે. એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કે ડિઝાઇનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઇન એન્ટ્રી તથા એન્ટ્રીમાં તથા જડીત વસ્તુઓની ડિઝાઇનમાં કોઈ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ નિયત કરેલી જગ્યા સિવાય ઇમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો, કોતરકામ રાખી કે કરી શકાશે નહીં અને તે બાબતે એસોસિએશન જે સાઇન બોર્ડ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઇનબોર્ડ અને તે સ્થળે યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતપોતાના સાઇનબોર્ડ મુકી શકશે અને તે અંગે એસોસિએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું પાલન તમામ યુનિટ હોલ્ડરોએ કરવાનું રહેશે.

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 કોઈ માલ-સામાન રાખવાના નથી કે કોઈ અડચણ ઉભી કરવા કરાવવાની નથી.

આઇ. ભવિષ્યમાં અકસ્માતથી કે કોઈ અન્ય સંજોગોમાં આખી ઇમારત પડી જાય અથવા તો કોઈ 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. ભવિષ્યમાં કોઇપણ કારણોસર સમગ્ર ઇમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે 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.

જે. 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 કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો વેચાણ લેનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ ઉત્તરોત્તર થયેલા લેખ/દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષા નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે સર્ટીફાઇડ નકલો તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

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

એલ. વેચાણ રાખેલ યુનિટમાં તથા સમગ્ર કોમ્પ્લેક્ષના 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. વેચાણ રાખેલ યુનિટ ધંધાના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે તે સિવાય ગેરકાયદેસરનો ધંધો કરી શકાશે નહીં તેમજ જવલનશીલ પદાર્થો, કેમિકલ વિગેરે રાખવા રખાવવાના નથી કે યુનિટનો બ્યુટીપાર્લર, વિડીયો પાર્લર, સ્પા, ગેરેજ કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો તથા વિઝીટરોને બ્યુસન્સ થાય તે રીતનો કોઇપણ વેપાર કે ધંધો ખરીદનાર કરશે નહીં, તેમજ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને બ્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું યુનિટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી તેવું વચન અને ખાત્રી ખરીદનારે હમો વેચનારને આપ્યેથી આ દસ્તાવેજ કરેલ છે જે હમો ખરીદનારને તેમજ હમારા વંશ, વાલી, વારસોને, એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે.

- એમ. વેચાણ રાખેલ યુનિટવાળી આખી ઇમારતમાં રીપેરીંગ વિગેરે કરવા માટે તેમજ જે કાંઈપણ ખર્ચ વિગેરે કરવાનો થાય તો તે સંજોગોમાં દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના યુનિટના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેના વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે અને જો તેમ કરવામાં યુનિટ હોલ્ડર કસુર કરે તો એસોસિએશન તેની સામે કાયદેસરના પગલા લઈ વસુલ મેળવી શકશે.
- એન. યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાના યુનિટનો કચરો નિયત કરેલા સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી.
- ઓ. યુનિટ હોલ્ડરોએ યુનિટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ 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 એસોસિએશન પુર્વ પરવાનગી લેવાની રહેશે.
- પી. વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી સમગ્ર મિલકતનું નામ હમો વેચાણ આપનારે “ઇકો કોમર્સ” રાખેલ છે તે નામમાં તમો ખરીદનાર કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ કે એસોસિએશને કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી કે બદલવાનો નથી.
- ક્યુ. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટેશનને લગતાં કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ કચેરીના પ્રકરણો સુરત શહેરની હકુમતને આધિન રહેશે.
- આર. સદરહુ ઇમારતની 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 મંજૂરી તથા એસોસિએશનની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એસ. સદરહુ બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો યુનિટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી પરંતુ અન્ય યુનિટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

ટી. કોમ્પલેક્ષમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ માટે એસોસિએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ 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 એસોસિએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસિએશન બોડીએ પણ યુનિટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી 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. એસોસિએશન દ્વારા 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 એસોસિએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો યુનિટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસિએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તેવા યુનિટ હોલ્ડરને એસોસિએશન 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.

યુ. સદરહુ ઇમારત કે જે “ઇકો કોમર્સ”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. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

વી. લીફ્ટનું લાયસન્સ નિયમોને આધિન દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે તથા લેવી પડતી જરૂરી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. એસોસિએશન મારફત લઇ રીન્યુ કરાવવાના રહેશે. એસોસિએશનની 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. ફાયર સેફ્ટીના સાધનો, એસ.એમ.સી.ના નિયમો મુજબ ફીટ કરવામાં આવેલ છે, જે ચાલુ હાલતમાં રાખવા તમો/અન્ય યુનિટ હોલ્ડર્સ/સોસાયટી/એસોસિએશન જવાબદાર રહેશે.

૩૯. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકત વેચાણ અવેજના રૂ.-/- અંકે રૂપિયા પુરા તમોએ હમોને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે જે હમોને ચુકતે મળી ગયા છે જે મળ્યાની પહોંચ હમો આથી કબુલ કરીએ છીએ અને સ્વીકારીએ છીએ. જેથી અવેજ ઓછો મળ્યાની કે અવેજ નહીં મળ્યાની કોઇ તકરાર હમોએ કરવાની નથી અને કરીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

<u>તારીખ</u>	<u>બેંકનું નામ</u>	<u>ચેક નં.રકમ રૂ.</u>
--------------	--------------------	-----------------------

ટી.ડી.એસ.

ફુલ...

૪૦. સદરહુ નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકત અંગેના નીચે જણાવેલા દસ્તાવેજો હમોએ તમોને સુપ્રત કર્યા છે જે તમોએ જોઇ તપાસી લીધા છે અને તે સિવાય કોઇ દસ્તાવેજ મળી યા જડી આવે તો તે હમોએ તમોને સુપ્રત કરવાના છે સહી. તેમજ તે અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો નથી.

૧.. ૭/૧૨ની નકલ.

૨.. એન.એ.ના હુકમની નકલ.

૩.. મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ.

૪.. બીજા પક્ષનાની ખરીદીના દસ્તાવેજની નકલ.

૫.. રજાચિઠ્ઠીની નકલ

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

૪૨. બીજા પક્ષના ઇકો હોમ ડેવલોપર્સ એલએલપી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર સિદ્ધાર્થ પુરુષોત્તમ મોંગાએ વેચાણ દસ્તાવેજ પર કરેલ મતા-સહીની કબુલાત આપવા માટે શ્રુંગારે હરીદાસ પાંડુરંગને તા. ના રોજ કુલમુખત્યારનામુ આપેલ છે. જે કુલમુખત્યારનામુ સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર અઠવા ઝોનમાં અનુક્રમ નં. થી તા. ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

૪૩. વિવાદનું નિરાકરણ :

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે. તેમના તરફથી નિવેડો નહીં આવે તો બંને પક્ષકાર કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર બને છે.

૪૪. સદરહુ પ્રોજેક્ટ બી. યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરને રહેશે નહીં. તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

૪૫. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

૪૭. 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 કોઈ 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 પૂર્વ દિશા તરફની ૭/૧૨ મુજબ ૪૨૬૮ ચો.મી. તથા ફા. પ્લોટ મુજબ ૨૯૫૩.૫૦ ચો.મી., જે જમીન ખાતગી પ્લોટ નં. ૩ તરીકે ઓળખાય છે તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત “ઇકો કોમર્સ” નામથી ઓળખાતી યોજનામાં માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં., જેનું કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા બિલ્ટઅપ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તે મિલકત તથા કોમ્પલેક્ષની તળની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા ચો.મી. હિસ્સાવાળી જમીન સહિતની મિલકત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની.

સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનિટની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

-:: શીડ્યુલ - ૨ ::-

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

- એ. ખુલ્લુ પાર્કિંગ
 બી. બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ
 સી. લીફ્ટ, સર્વિસ લીફ્ટ, એસ્કેલેટર.
 ડી. કોમન ટોયલેટ બાયરૂમ
 ઈ. સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ
 એફ. કોમન ઇલેક્ટ્રીફીકેશન
 જી. કોમન એરીયા જનરેટર
 એચ. ફાયર સેફ્ટીની સામગ્રી

-:: શીડ્યુલ - 3 ::-

:: ઇકો કોમર્સ 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 પૂર્વ દિશા તરફની ૭/૧૨ મુજબ ૪૨૬૮ ચો.મી. તથા ફા. પ્લોટ મુજબ ૨૯૫૩.૫૦ ચો.મી., જે જમીન ખાતગી પ્લોટ નં. ૩ તરીકે ઓળખાય છે તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **ઇકો કોમર્સ** નામથી ઓળખાતી યોજના/ઇમારત જેમાં કોર્મશિયલ હેતુ માટે બાંધકામ કરેલ છે તે મિલકત.

બેઝમેન્ટ :- દાદર, લીફ્ટ, પાર્કિંગ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક, પમ્પ રૂમ વિગેરે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ, વોશરૂમ/બાયરૂમ, ફોર વ્હીલ પાર્કિંગ, યુનિટો જે પ્લાનમાં બતાવેલા છે.

પહેલા માળ થી

..... માળ :- પેસેજ, દાદર, કોમન ટોયલેટ/વોશરૂમ, લીફ્ટ તથા યુનિટ વિગેરે પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

મજકુર આખી યોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- ૧૨ મીટરનો રોડ.

દક્ષિણે :- રાજહંસ કોસ્મીક નામથી ઓળખાતી યોજના.

પૂર્વે :- ૬૦ મીટરનો રોડ

પશ્ચિમે :- ખાનગી પ્લોટ નં. ૨.

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:

સિદ્ધાર્થ પરસોત્તમદાસ મોંગા -----
