॥ વેચાણ દસ્તાવેજ ॥

અવેજ ₹__________/- પુરાનો.

અંકે રૂપીયા ______________________________ પુરાનો.

સંવત ૨૦૭૮ ના ને વાર : , તા. , મી માહે : , સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને : -

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને પ્રથમ પક્ષના :-

શ્રી શીવશક્તિ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી PAN No. ACAFS 3615 B ઠેકાણું : રૂંગટા શોપીંગ સેન્ટર, રે.સ.નં. ૪૨૪/૩/૩, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩, એફ.પી.નં. ૯૫, વીઆઈપી રોડ, વેસુ, સુરતના તરફે અને વતી ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર અંકુર અનીલ રૂંગટા

ઉ.આ.વ. : ૨૯, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિંદુ,

રહેવાસી : ૧૦/૧૧/બી, સાકેત, ઉમરા, સુરતનાં.

PAN No. BAFPR 7470 F

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં ''પહેલા પક્ષના'' અથવા ''અમો'' અથવા ''વેચાણ આપનારા'' અથવા ''પ્રમોટર'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે)

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને કે બીજા પક્ષના:-

____

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

રહેવાસી : ______________________________

PAN No. :

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં ''બીજા પક્ષના'' અથવા ''વેચાણ રાખનારા'' અથવા ''તમો'' અથવા ''એલોટી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના પુર્ણ અર્થમાં તમો બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ ના _____ માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- મિલ્કત વેચનારની સહી :-

-- --

જત હમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપીએ છીએ કે,

(૧) ... સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધના (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ - પરવટની સીમમાં આવેલ જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૯/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૪૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) લાગુ પડતા તેને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૮૮૬ ચો.મી. અને ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ એટલે કે ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટના **બીલ્ડીંગ નંબર :** _______ માં _________ **માળ પર ફલેટ / દુકાન નંબર :** _________ વાળી મિલ્કત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ 'સદરહુ મિલ્કત' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ - અ માં કરવામાં આવ્યુ છે તે મિલ્કત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક **₹**_______________**/- અંકે રૂપીયા** ___ ________________________________**પુરા** ના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા.________________ ના રોજ લેખીત વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ છે, અને જે વેચાણ કરાર મે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સુરત સીટી - ૩(નવાગામ) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં **અનુક્રમ નંબર : _ થી તા.** _____________ **ના રોજ** નોંધણી થયેલ છે. તે કરારની શરતોનું અમો પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ પણે પાલન કરેલ છે. અને તમો બીજા પક્ષના ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજનાં સંપુર્ણ નાણા હમો પહેલા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના નામે નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

-:: પેમેન્ટની વિગત ::-

ક્રમ	*બેંકનું નામ*	*ચેક / ડી.ડી. / આર.ટી.જી.એસ.નં.*	*તારીખ*	*રકમ ₹*
(૧)				
(૨)				
(૩)				
(૪)				
(૫)				
(૬)				
(૭)				
			કુલ ₹	

અમો પહેલા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે જેની અમો પહેલા પક્ષના ભાગીદારો આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જેથી નીચે પરીશીષ્ટ-અ માં જણાવેલ મિલ્કતનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તર-તકરાર અમો પહેલા પક્ષનાએ કે અમારા ભાગીદારોએ કે અમારા વંશ વાલી વારસોએ કરવા-કરાવવાની નથી અને કરીએ-કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદબાતલ થાય સહી અને ગણાશે સહી.

તમો બીજા પક્ષનાએ હમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજ પેટે આપેલ ચેક / બેંક લોન નો ચેક હમો પહેલા પક્ષનાની ભાગીદારી પેઢીના ખાતામાં પાસ / જમા થયા બાદ આ દસ્તાવેજ અમલી ગણાશે. અને મિલ્કતનો કબજો કાયદેસર રીતે ટ્રાન્સફર થયેલો ગણાશે, જો કોઇ સંજોગોમાં તમો બીજા પક્ષનાએ, હમો પહેલા પક્ષનાને આ દસ્તાવેજ પેટે આપેલ ચેક બાઉન્સ થાય તો આ દસ્તાવેજ કાયદેસર રીતે રદબાતલ જાહેર થયેલો ગણાશે.

તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલુ છે, જેથી તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની સલામતીને કારણે / પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે, ધીરાણ મેળવવા, ફર્નિચર બનાવવા, કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે સમય મર્યાદા અગાઉ હમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની તમામ રકમ તથા ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય રકમ ચુકવી આપી કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તમો બીજા પક્ષનાની રજુઆત તથા સંમતિથી હમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે, તેથી તમો બીજા પક્ષનાએ, ભવિષ્યમાં બી.યુ.સી. આવ્યા પહેલા દસ્તાવેજ હમો પહેલા પક્ષનાએ કરી આપેલ છે તે બાબતે કોઇપણ જાતની તર-તકરાર કે વાદ-વિવાદ કોઇપણ કાયદા હેઠળ કરવા-કરાવવાના નથી અને જો તેવી તર-તકરાર કે વાદ-વિવાદ તમો બીજા પક્ષના, હમો પહેલા પક્ષના સામે કરો-કરાવો તો તે તમામ આથી રદ થયેલા ગણાય સહી.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી** :-

-- --

(૨) ... **આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કતના ટાઈટલ તથા હુકમોની હકીકત એવી છે કે** :- સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધના (સુરત સીટી) (મુળ તાલુકા ચોર્યાસી) ના મોજે ગામ - પરવતના રે.સ.નં. ૨૯/૩ વાળી સુમારે એ. ૧ - ૨૯ ગુંઠા, આકાર રૂા.૧૧-૯ આના વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન સને ૧૯૪૮ પહેલાથી પરષોત્તમ કલાણની માલીકીની ચાલી આવેલ.

સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ સ્ટાન્ડર્ડ એરીયા કરતા ઓછુ હોવાથી સદરહુ જમીનને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવામાં આવેલી તે અંગેની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૨૨૦ થી કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનના માલીક પરષોત્તમ કલાણભાઈનું તા. ૨૦-૦૩-૧૯૭૧ ના રોજ અવસાન થવાથી હકકપત્રકે પેઢીનામું, પંચકયાસ અને પક્ષકારોના જવાબને આધારે ફકત જેલીબેન તે પરસોત્તમભાઈ કલાણભાઈની છોકરીનું નામ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૪૫૩, તા. ૨૬-૦૫-૧૯૭૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ગામે એકત્રીકરણની યોજનાનો અમલ થતા સદરહુ બ્લોક નંબર : ૨૯/૩ વાળી જમીનને બ્લોક નંબર : ૪૧ આપવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦ - ૬૯ આરે - ૮૧ ચો.મી. થયેલુ છે તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૫૫૨ થી કરવામાં આવેલ, જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નંબર : ૪૧ વાળી જમીનનાં માલીક જેલીબેન તે પરસોત્તમભાઈ કલાણભાઈની છોકરીએ તા. ૨૫-૦૩-૧૯૮૨ ના રોજ કરેલ કરારનામાના આધારે તેણીના દીકરાઓ (૧) નટવરભાઈ જીવણભાઈ અને (૨) છોટુભાઈ જીવણભાઈના નામો સામાયીકપણામાં દાખલ કરાવેલા, તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૬૨૬ થી તા. ૨૫-૦૩-૧૯૮૨ ના રોજથી કરવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ, જેલીબેન તે પરસોત્તમભાઈ કલાણની છોકરીનું તા. ૨૭-૦૩-૯૪ ના રોજ પરવત ગામે અવસાન થયેલુ મર્હુમના સીધી લીટીના વારસદારો (૧) બાબુભાઈ જીવણભાઈ, (૨) મંજુબેન તે જીવણભાઈની છોકરી, (૩) ડાહીબેન જીવણભાઈ, (૪) નટવરભાઈ જીવણભાઈ, (૫) છોટુભાઈ જીવણભાઈનાઓ ચાલી આવેલા, પરંતુ રેવન્યુ રેકર્ડ પર નટવરભાઈ જીવણભાઈ અને છોટુભાઈ જીવણભાઈના નામ હોવાથી તેઓનું નામ વારસાઈ હકકે ચાલુ રાખવા અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકે ૯૨૩ થી તા. ૧૨-૦૪-૧૯૯૬ ના રોજ તમામ પક્ષકારો (વારસદારો) ના જવાબ, પેઢીનામું, પંચકેસના આધારે કરવામાં આવેલી. આમ, સદરહુ જમીનના માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર નટવરભાઈ જીવણભાઈ તથા છોટુભાઈ જીવણભાઈ ચાલ્યા આવેલા.

સદરહુ જમીનના એક સહમાલીક એવા છોટુભાઈ જીવણભાઈના પુત્ર અમીતકુમાર છોટુભાઈનું નામ સામાયીકપણામાં પેઢીનામું, પંચકયાસ, અરજદારોના જવાબ તથા કરારના આધારે હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૦૪ થી તા. ૧૭-૧૨-૧૯૯૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલું, તેવી જ રીતે નટવરભાઈ જીવણભાઈના નામ સાથે સામાયીકપણામાં સરજુભાઈ નટવરભાઈ તથા ધર્મેશભાઈ નટવરભાઈનું નામ પેઢીનામું, પંચકયાસ, જવાબ તથા કરારના આધારે હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૦૫ થી તા. ૧૭-૧૨-૧૯૯૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલું.

ત્યારબાદ, પરવટ ગામનો સુરત મહાનગરપાલિકાની હદમાં તથા સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવતા શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના પરીપત્ર અન્વયે સદરહુ ગામને ચોર્યાસી તાલુકામાંથી કમી કરવામાં આવેલ, અને તેનો સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ, જે પ્રાદેશીક ફેરફાર અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નંબર : ૧૪૩૫ તથા ૧૪૩૬ થી તા. ૨૨-૧૨-૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને પ્રમાણીત થયેલ. હાલ, સદરહુ પરવટ ગામનો સમાવેશ તાલુકા ઉધનામાં થયેલ છે. જેની કોઈ નોંધ રેકર્ડે કરવામાં આવેલ નથી.

સદરહુ જમીનના માલીકો છોટુભાઈ જીવણભાઈ અને અમીતકુમાર છોટુભાઈની તેમજ નટવરભાઈ જીવણભાઈ, ધર્મેશભાઈ જવણભાઈ, સરજુભાઈ નટવરભાઈના નામ સાથે જશુબેન નટવરભાઈ પટેલ, મનીષાબેન સરજુભાઈ પટેલ, હેતલબેન ધર્મેશભાઈ પટેલ, કંચનબેન છોટુભાઈ પટેલ અને નેહલબેન અમીતકુમાર પટેલના નામો સામાયીકપણામાં પેઢીનામાઓ તા. ૦૧-૦૮-૨૦૧૨ ના રોજના નોટરી રૂબરૂના કરારના આધારે હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૨૧ થી તા. ૨૦-૦૯-૨૦૧૧ ના રોજથી કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનના એક સહમાલીક એવા નટવરભાઈ જીવણભાઈનું તા. ૦૨-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ અવસાન થતા મર્હુમની સીધી લીટીના વારસદારોમાં (૧) જશુબેન તે નટવરભાઈ જીવણભાઈની વિધવા, (૨) કવિતાબેન તે નટવરભાઈ પટેલની પુત્રી અને યોગેશભાઈની પત્ની, (૩) સરજુભાઈ નટવરભાઈ પટેલ અને (૪) ધર્મેશભાઈ નટવરભાઈ પટેલ છે તેઓ પૈકી અનુક્રમ નંબર : (૧), (૩) તથા (૪) ના નામો પહેલેથી જ હકકપત્રકે દાખલ થયેલા હોવાથી તેઓનું નામ ચાલુ રાખી, કવિતાબેન તે નટવરભાઈ પટેલની પુત્રી અને યોગેશભાઈની પત્નીનું નામ વારસદાર તરીકે હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૨૨ થી તા. ૨૪-૦૬-૨૦૧૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

આમ, સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધનાના, મોજે ગામ - પરવટના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૯/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૪૧ છે તે સુમારે હે. ૦ - ૬૯ આરે - ૮૧ ચો.મી., ખાતા નંબર : ૪૧, આકાર રૂા.૧૧-૫૬ પૈસા ક્ષેત્રફળવાળી ખેતીની જુની શરતની જમીનના માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર છોટુભાઈ જીવણભાઈ, અમીતકુમાર છોટુભાઈ,

સર્જુભાઇ નટવરભાઇ, ધર્મેશભાઇ નટવરભાઇ જશુબેન નટવરભાઇ પટેલ, મનીષાબેન સર્જુભાઇ પટેલ, હેતલબેન ધર્મેશભાઇ પટેલ, કંચનબેન છોટુભાઇ પટેલ, નેહલબેન અમીતકુમાર પટેલ અને કવિતાબેન તે નટવરભાઇ પટેલની પુત્રી અને યોગેશભાઇની પત્ની ચાલ્યા આવેલા. તેઓએ સદરહુ જમીન (૧) ભારતસિંહ ધીરજસિંહ સોલંકી, (૨) વિનુબેન ભારતસિંહ સોલંકી, (૩) અનિલાબેન કિશોરસિંહ સોલંકી, (૪) પ્રજ્ઞાબેન મહેન્દ્રસિંહ સોલંકી તથા (૫) કિશોરસિંહ ભારતસિંહ સોલંકીને વેચાણ આપેલ તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સુરત સીટી - ૮(રાંદેર) ની કચેરીમાં તા. ૦૭-૧૦-૨૦૧૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૦૧૩ થી નોંધાયેલ તે દસ્તાવેજના આધારે હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૩૩ તા. ૦૭-૧૦-૨૦૧૫ ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે.

સબબ, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી (હાલ ઉધના) તાલુકાના, મોજે ગામ - પરવટની સીમમાં સર્વે નંબર : ૨૯/૩, બ્લોક નંબર : ૪૧ જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) લાગુ પડતા તે જમીનને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૮૮૬ ચો.મી. અને ઓરીજીનલ પ્લોટનું એટલે કે ૭/૧૨ નું ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. છે તે જુની શરતની ખેતીની જમીન ના માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર (૧) ભારતસિંહ ધીરજસિંહ સોલંકી, (૨) વિનુબેન ભારતસિંહ સોલંકી, (૩) અનીલાબેન કિશોરસિંહ સોલંકી, (૪) પ્રજ્ઞાબેન મહેન્દ્રસિંહ સોલંકી તથા (૫) કિશોરસિંહ ભારતસિંહ સોલંકી થયેલા.

સદરહુ જમીનના માલીકો (૧) ભારતસિંહ ધીરજસિંહ સોલંકી, (૨) વિનુબેન ભારતસિંહ સોલંકી, (૩) અનીલાબેન કિશોરસિંહ સોલંકી, (૪) પ્રજ્ઞાબેન મહેન્દ્રસિંહ સોલંકી તથા (૫) કિશોરસિંહ ભારતસિંહ સોલંકીનાઓએ સદરહુ જમીન હમો બીજા પક્ષના વેચાણ આપનાર મે. શ્રી સત્યનારાયણ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના ભાગીદારો (૧) અનીલ સત્યનારાયણ રૂંગટા (૨) પિયુષકુમાર છગનલાલ પટેલ (૩) શાંતીલાલ મદનલાલ શાહ તથા (૪) ભરતભાઇ મનુભાઇ વાડદોરીયાને વેચાણ આપેલ છે જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરત સીટી - ૮(રાંદેર) ની કચેરીમાં તા. ૩૦-૦૧-૨૦૧૬ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૧૨ થી નોંધાયેલ છે. જે દસ્તાવેજના આધારે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૭૫૬, તા. ૧૬-૦૨-૨૦૧૬ ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન વેચાણ રાખનાર મે. શ્રી સત્યનારાયણ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી બીનખેડુત હોવાથી સદરહુ જમીન મજકુર પેઢીના નામે ખરીદ કરવા તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે ગણોતધારાની કલમ - ૬૩ નિયમ ૩૬ મુજબ પ્રાંત અધિકારી સીટી પ્રાંત સુરતનાએ તા. ૨૧-૦૧-૨૦૧૬ ના રોજ નંબર : એ.ડી.એમ./ગ.ધા.ક.૬૩/વશી. ૧૪૧/૨૦૧૬, એસ.આર.નં. ૪૮/૨૦૧૬ થી પરવાનગી આપી છે. તે અંગેની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૫૫ થી તા. ૦૯-૦૨-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ - ૬૫ હેઠળ વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીનું કૃત્ય કરવાની પરવાનગી કલેકટર સાહેબશ્રી સુરતનાએ તેઓના તા. ૨૨-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજના હુકમ નંબર : એ/બખત/રી.એસ.આર. નં./૫૦૩/૧૬/આઇ.ડી.નં. ૨૯૬૩૯/વશી ૨૮૮૯ થી ૨૮૯૭/૧૬ થી આપી છે તે અંગેની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૮૨૫ થી તા. ૩૧-૦૧-૨૦૧૭ ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે.

સબબ, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ઉધના (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ - પરવટની સીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર : ૪૧, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) લાગુ પડતા તે જમીનને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ ક્ષેત્રફળ ૪૮૮૬ ચો.મી. નો ફાળવેલ છે તે બીનખેતીની જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર મે. શ્રી સત્યનારાયણ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના ભાગીદારો (૧) અનીલ સત્યનારાયણ રૂંગટા (૨) પિયુષકુમાર છગનલાલ પટેલ (૩) શાંતીલાલ મદનલાલ શાહ તથા (૪) ભરતભાઇ મનુભાઇ વાડદોરીયા થયેલા.

મજકુર મે. શ્રી સત્યનારાયણ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) અનીલ સત્યનારાયણ રૂંગટા (૨) પિયુષકુમાર છગનલાલ પટેલ (૩) શાંતીલાલ મદનલાલ શાહ તથા (૪) ભરતભાઇ મનુભાઇ વાડદોરીયાએ સદરહુ મોજે ગામ - પરવટના બ્લોક નંબર : ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ ક્ષેત્રફળ ૪૮૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન હમો પહેલા પક્ષના વેચાણ આપનાર શ્રી શીવ શકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના ભાગીદારો (૧) અંકુર અનીલ રૂંગટા (૨) અનીલ સત્યનારાયણ રૂંગટા, (૩) દિનેશકુમાર સી. શર્મા તે મે. પશુપતી એડવાઇઝરી પ્રા.લી. ના ઓથોરાઇઝડ ડીરેકટર, (૪) અંકીત અનીલ રૂંગટાને વેચાણ આપેલ છે, તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સુરત સીટી - ૩ (નવાગામ)ની કચેરીમાં તા. ૦૬-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૭૨૬૧ થી નોંધાયેલ છે તે દસ્તાવેજની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૭૧ થી તા. ૨૮-૧૨-૨૦૨૦ ના રોજ થયેલ છે જે નોંધ તા. ૧૫-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

હકકપત્રકે નોંધ નંબર : ૧૯૭૧ પ્રમાણીત થતા ૭/૧૨ પર પેઢીનું નામ શ્રી શીવ શકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીને બદલે શ્રી શીવ શકિત લખાયેલ, તેથી મામલતદાર સાહેબશ્રી ઉધનાના તા. ૨૭-૦૪-૨૦૨૧ ના રોજના સુધારાના હુકમ નંબર : જદક/પરવટ/સુધારા હુકમ/વશી/૨૦૨૧ થી મજકુર ભાગીદારી પેઢીનું નામ શ્રી શીવ શકિત કોર્પોરેશન

ભાગીદારી પેઢી ૭/૧૨ માં લખાયેલ તે અંગેની નોંધ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૮૫ થી તા. ૦૪-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

સબબ, સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધના (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ - પરવટના બ્લોક નંબર : ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીનના માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર શ્રી શીવ શકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના ભાગીદારો (૧) અંકુર અનીલ રૂંગટા (૨) અનીલ સત્યનારાયણ રૂંગટા, (૩) દિનેશકુમાર સી. શર્મા તે મે. પશુપતી એડવાઇઝરી પ્રા.લી. ના ઓથોરાઇઝડ ડીરેકટર, (૪) અંકીત અનીલ રૂંગટા થયેલા છે અને ચાલ્યા આવ્યા છે.

શ્રી શીવ શકિત કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદારી પેઢીઓના નોંધણીના રજીસ્ટ્રાર (Registrar of Firms) ની કચેરીમાં ક્રમાંક : GUJ/SRT/(7)34915 થી તા. ૩૦-૦૯-૨૦૧૨ થી નોંધાયેલ ભાગીદારી પેઢી છે.

મે. કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતનાએ શ્રી શીવ શકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની અરજીથી સદરહુ સદરહુ જમીનમાં મલ્ટીપલ હેતુ માટે બીનખેતીનું કૃત્ય કરવાની પરવાનગી તેઓના તા. ૨૨-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજના હુકમ નંબર : ૭૬૨/૨૨/૧૯/૦૪૪/૨૦૨૧ થી આપેલ છે, તે અંગેની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૮૯ થી તા. ૨૨-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલિકએ સદરહુ મોજે ગામ - પરવટના બ્લોક નંબર : ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર હાઇરાઇઝડ એપાર્ટમેન્ટ ટાઇપની બીલ્ડીંગોના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી ઓફલાઇન ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.નં. ૧૦૩ થી તા. ૨૦-૧૦-૨૦૨૧ ના રોજથી આપેલ છે.

એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઇન્ડીયાએ તા. ૦૬-૧૧-૨૦૧૫ ના રોજથી બીલ્ડીંગની હાઇટ માટેનું નો-ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ આપેલ છે તેમજ સ્ટેટ લેવલ એન્વાયરમેન્ટ ઇમ્પેકટ એસેસમેન્ટ ઓથોરીટી ગુજરાતનાએ એન્વાયરમેન્ટ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તા. ૨૯-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજ નંબર : SEIAA/GUJ/EC/8(a)/1015/2021 થી આપેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાયેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJSURAT/SURAT CITY /SUDA/_____________ તા. _________ આપેલ છે.

હમો બીજા પક્ષનાએ, સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગે તમામ પરવાનગી મેળવીને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **" રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ "** નાં નામથી બેઇઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર વત્તા ચૌદ માળના એક એવા ચાર બીલ્ડીંગ "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" નું બાંધકામ કરેલ છે, સદર **" રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ "** નામના પ્રોજેકટમાં **બિલ્ડીંગ નંબર : "___________" ના _________ માળે** આવેલ **ફલેટ / દુકાન નંબર :** ________વાળી મિલ્કત કે જેનો **કારપેટ એરીયા _______ ચોફુટ** છે કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં કરવામાં આવેલ છે તે મિલ્કત અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે, કારપેટ એરીયા એટલે બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અને વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર છે, પરંતુ તેમાં વેચાણ આપેલ મિલ્કતની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે, જેથી બાલ્કની તથા વોશ એરીયાના કારપેટ એરીયા અલગથી ગણવામાં આવેલ છે. તેમજ તેનું માપ નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલ છે. આમ આ માપની પધ્ધતી અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને તેમજ તે હરકોઇ રીતે માંપી મંપાવી તમામ રીતની ખાત્રી કરી કરાવી સદરહુ મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે બીજા પક્ષનાએ, કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો બીજા પક્ષના યા તેમના તરફે તેવો કોઇ પણ જાતની તર-તકરાર કરવા-કરાવવામાં આવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાય પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કીંગ, પેસેજ, ટેરેસ અન્ય તમામ કોમન સગવડો બાબતે તમો બીજા પક્ષનાને ફકત રાસુકા વપરાશી હકકો આપવામાં આવેલ છે, તેવી સ્પષ્ટ શરતોને આધીન તમો બીજા પક્ષનાને ફકત અને ફકત નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલ મિલ્કત જ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. તે સિવાયના કોઇ પણ અધિકારો તમો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ નથી. સદરહુ આખા પ્રોજેકટમાં ટેરેસના ઉપરના ભાગમાં કે અન્ય કોઇ પણ જગ્યાએ કયારે પણ બી.યુ.સી. આવ્યા પહેલા મંજુર થયેલા પ્લાન કરતા વધુ બાંધકામ તથા એફ.એસ.આઇ. મળે તો તેવા વધારાના બાંધકામ તથા એફ.એસ.આઇ. અંગેનો વહીવટ વ્યવસ્થા કરવાનો પહેલા પક્ષનાનો હકક અબાધિત રાખી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે તેવી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કરતી વખતે તમો બીજા પક્ષના સાથે તથા અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે ઉપર મુજબની સ્પષ્ટ શરતો થયેલી અને તે તમામ શરતો કબુલ રાખવાથી સદરહુ મિલ્કત તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે, જેથી તે અંગે તમો બીજા પક્ષના સહિતના તમામ ખરીદનારાઓ તથા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ વાંધો યા તકરાર લઇ શકશે નહી અને ભવિષ્યમાં બી.યુ.સી. આવ્યા પહેલા પ્લાન રીવાઇઝડ કરવા તથા વધુ બાંધકામની મંજુરી બાબતે

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

-- --

બાકીના યુનિટ ધારકો સાથે તમો બીજા પક્ષનાની સહી, સંમતિ, કબુલાતની જરૂર પડે તો તે કોઇપણ જાતના તર-તકરાર કર્યા વિના આપવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ શરતે તેમજ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ અન્ય શરતોને આધીન આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૩) ... મજકુર ''રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ'' પ્રોજેકટનું બી.યુ.સી. મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઇ. કોમન એરીયા તથા ટેરેસનો હકક, હિત, હિસ્સો હમો બીજા પક્ષના પ્રમોટરનો રહેતો નથી, તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે સહી.

(૪) ... તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર મિલ્કત તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધિત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેકશ્રી સુરેશ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ અને તમો બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ તે મુજબ કરેલ છે, અને તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડેલ છે તે નકશા લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે. અને અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનુ જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૫) ... અમો પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રી દ્વારા પ્રોજેકટ તળેની જમીનનો ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ), પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે. અને તેનાથી તમો બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે. તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે. અને તમોને સદરહુ પ્રોજેકટના અને પ્રોજેકટ તળેની જમીનના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવાનું જણાયુ છે અને માન્ય રાખ્યુ છે, તેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ ભવિષ્યમાં ટાઇટલ સંબંધે કોઇપણ પ્રકારનો અમો પહેલા પક્ષના સામે કોઇ વાદ-વિવાદ ઉભા કરવા-કરાવવાના નથી કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા-કરાવવાના નથી.

(૬) ... પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. મળ્યેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ, કલોઝ-૧૯ માં જણાવેલ સુચિત એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ પ્રોજેકટના ટાઇટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઈત્યાદી નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તેમાં હમારા હીસ્સા પુરતા ખર્ચની રકમ/નાંણા હમો બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

(૭) ... સદરહુ મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજા પક્ષનાને આજરોજ શાંતીમય, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ સર્વે હકકોથી યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ સુધી સોંપી દીધેલ છે અને જે કબજો તમોએ હરકોઇ રીતે જોઇ તપાસી તમામ રીતની ખાત્રી કરી સંભાળી લીધો છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ તથા અન્ય સુવિધાઓ તથા બાંધકામની નકકી થયેલી ગુણવત્તા મુજબનું અને નકકી થયેલા સ્પેશીફીકેશન મુજબના છે, તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ જોઇ-ચકાસી લઇ તે યોગ્ય હોવાનું સંતોષ વ્યકત કરેલ છે, તેથી હવે તમો બીજા પક્ષનાની બાંધકામ તથા બાંધકામની ગુણવત્તા સુવિધાઓ સહિતની કોઇપણ તર-તકરાર ચાલશે નહી અને જો કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે. આથી તમો ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતમાં હમો વેચનારા જેવા હકકથી એકલા માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છો. જેથી સદરહુ મિલ્કતની હવે પછી તમો કોઇપણ જાતની વ્યવસ્થા વહીવટ કરવા હકકદાર રહેશો. તેમાં હમો વેચનારની યા હમારા તરફે કોઇપણ શખ્સની હસ્તે પરહસ્તેથી કોઇ હરકત, રૂકાવટ, વાંધો વિરોધ, દર-દાવો વિગેરે કરવાનો નથી અને જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(૮)(I) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં જણાવેલ મિલ્કત તથા તેને લગતા તમામ કામો જવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઇલ્સ કામ, ઇલેકટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કોમ, વોટરપ્રુફીંગ, લીફટસ તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઇલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ

દિવાલોનુ કામ, એલ્યુમીનીયમ સેકશન વિન્ડોનું કામ, વીન્ડોમાં એમ.એસ. ગ્રીલ, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનુ કામ, તમામ ટાઈલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ કામ, પુટ્ટી, એલીવેશનનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જ તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઇસમો દ્વારા કરી-કરાવી લિધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનુ લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રીની ક્વોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે. અને તમામ બાબતો કબુલ, મજૂર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતા કરેલ છે.

II) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમિનિટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કોમન એમેનીટીઝની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના દ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

III) તમોને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન, મિલ્કતમાં અથવા **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** માં કોઇ માળખાકીય ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ), કારીગરી(વર્કમેનશીપ) માં કોઇ ખામી, સેવાઓની જોગવાઈઓમાં ખામી (પ્રોવીઝન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઈપણ જવાબદારી (ઓબ્લીગેશન) ખામીયુકત છે તેવુ તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાન ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યા સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટ માં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે હમો પહેલા પક્ષનાને કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નિચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

IV) વધુમાં બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે તેઓએ મજકુર મિલ્કત અને પ્રોજેકટની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો / કાર્યો કરશે-કરાવશે તો સદરહુ પ્રોજેકટની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઇપણ જાતની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

A) સદરહુ મિલ્કત અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતા જો બીજા પક્ષના દ્વારા આવા કોઇ ફેરફાર કરવા-કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલ્કત / કોમન સુવિધાઓ / બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના સંપુર્ણ જવાબદાર તમો બીજા પક્ષના રહેશો.

B) પ્રોજેકટ હેઠળની બિલ્ડીંગોમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનુ નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપડાઉન થઈ જવાની શકયતાઓ રહેલ છે. માટે આવુ કાર્ય કરવાનું નથી. તેમજ બાથરૂમ, કીચન કે કોઈપણ પ્રકારની સફાઈમાં એસિડ કે નુકશાન કરતા કેમીકલ વાપરવાના નથી અને આવુ કરો અને ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ કે વોટરપ્રુફીંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી.

C) બીજા પક્ષકારે સદરહુ મિલ્કતમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગ ના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં

નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી / પુટ્ટી / પી.ઓ.પી. જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષાર યુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

D) પ્રોજેક્ટની બિલ્ડીંગોની કે કોમન સુવિધાઓના બહારની તથા અંદરની કોઈપણ દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી-દરવાજા, લિફ્ટ, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઇલેક્ટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષકારે કરવા-કરાવવાનું નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં ફ્લાવર બેડ બનાવી માટી ભરવાની નથી ફુલછોડના કુંડા મુકવાના નથી.

E) મિલ્કત તેમજ કોમન એરીયામાં વપરાતી લાઈટો, મંજુર થયેલ ઈલેક્ટ્રીસીટી લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. જો તે કેપેસીટી કરતા વધારે ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાય તમો બીજા પક્ષના વાપરો અને તેના કારણે શોટ સર્કીટ થાય અને બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તમારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે. અને તેવા શોટ સર્કીટથી થતા અકસ્માત નિવારવા વીજળી વપરાશના લોડીંગની કેપેસીટી તમોએ તમારા ખર્ચે ડી.જી.વી.સી.એલ. પાસે ચેક કરાવી લેવી ફરજીયાત રહેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ ઇલેક્ટ્રીસીટી લોડ કરતા વધારે ઇલેક્ટ્રીસીટીની જરૂર હોય તો તે અંગેની જરૂરી પરવાનગી ડી.જી.વી.સી.એલ. પાસેથી તમારા ખર્ચે મેળવવાની રહેશે. તે પ્રમાણેનું વાયરીંગ મીટરથી તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સુધીનું તમો બીજા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે નાંખવાનું રહેશે., પરંતુ તે અંગે હમો પહેલા પક્ષનાની અથવા સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી મેળવવી જરૂરી રહેશે.

F) સદરહુ પ્રોજેકટની બિલ્ડીંગોના આર.સી.સી. કામમાં કોઇપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ (કાંણા કે ગાબડા) પાડવાના નથી, બેઝમેન્ટની છત ઉપર આવેલ ગાર્ડનમાં યાને કે તે છતમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઇ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઇનો સંપુર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઇને તેની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતા આ બાબતે તમો બીજા પક્ષના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો, કે તેમા ડીઝાઇન્ડ લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડી અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઇપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહી.

G) હમો પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટમાં સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીની લીફ્ટનું જરૂરી લાયસન્સ અને એન.ઓ.સી. મેળવી ઇન્સ્ટોલેશન કરેલ છે. બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ કન્ડીશન / કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરી કરાવી લિધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાવેલ નથી. તેથી હવે પછી લીફ્ટ લાઈસન્સ સમયસર રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનુ સમયસર મઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષના તથા પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટીની રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના અગર સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની અગર / અને પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટીની અથવા સોસાયટી બનેલ ન હોય તો તમો બીજા પક્ષનાની અને પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકોની સંયુકતમાં રહેશે, લીફ્ટનો ઉપયોગ ઉપર નીચે જવા-આવવા માટે જ કરવાનો રહશે. લીફ્ટમાં કોઇપણ ભારે કે હલકા માલ-સામાન ચઢાવી કે ઉતારી શકાશે નહી.

H) સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમોનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે, તે વિરૂધ્ધનું કોઇપણ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** પરિસીમામાં કરવા-કરાવવાનું નથી.

I) બીજા પક્ષનાએ નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ મિલ્કતમાં એવા કોઇ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલ્કત

જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** નાં સ્ટ્રકચર વિગેરેને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલ્કત / પ્રોજેકટને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે.

J) તમો બીજા પક્ષનાએ કોમન પેસેજ કે દાદર કે અગાશી કે પાર્કીગની જગ્યામાં કે ગાર્ડન એરીયામાં તથા કોમન રોડ-રસ્તા ઉપર કોઇપણ જાતની વસ્તુ માલ-સામાન, ફર્નીચર, શુ-રેક, ખુરશીઓ, પાટીયા, ફુલછોડના કુંડાઓ વિગેરે મુકવાના નથી. કોઇપણ પ્રકારનું કાયમી કે હંગામી બાંધકામ કરવાનું નથી, દબાણ કરવાનું નથી. માણસો બેસાડવાનાં કે સુવડાવવાના નથી કે પાલતુ પશુ પક્ષીઓ ખુલ્લી જગ્યામાં રાખવાના નથી કે તેઓ દ્વારા ગંદકી કરાવવાની નથી. એટલે કે, પેસેજ, દાદર, હરહંમેશ જવા-આવવા માટે ખુલ્લા રાખવાના છે. તમો બીજા પક્ષના તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં ઇન્ટીરીયર કરાવો ત્યારે મેઇનગેટ પેસેજમાં લીફ્ટ તરફ ખુલે તે રીતે બનાવવાનો નથી, તેમજ મિલ્કતની અંદર કે બહાર કોઇપણ જગ્યાએ તમો બીજા પક્ષનાએ પાણીનો સંગ્રહ કરવા માટે અલગથી ટાંકી મુકવાની નથી, ઉપરાંત ટેરેસ ઉપર કોઇપણ પ્રકારના ફટાકડા ફોડવાના નથી. રાસુકી જગ્યાઓના ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સાધનોને નુકશાન પહોંચે તેવું વર્તન કરવાનું નથી. ભાંગફોડ, ગંદકી, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કરવાના નથી કે અન્ય મિલ્કત હોલ્ડરોને ન્યુસન્સરૂપ થાય તેવા કૃત્ય કરવાના કે કરાવવાના નથી કે કોઇની ધાર્મિક લાગણી દુભાઇ એવા કૃત્યો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમજ કોમન પથ-વે, ગાર્ડન એરીયા, પેસેજ તથા દાદર વિગેરે ઉપર ગંદકી કરવાની કે રાખવાની નથી કે કચરો નીચે ફેંકવાનો નથી કે પાન-માવા વિગેરે ખાઇ થુકવાનું નથી.

K) તમો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટના એલીવેશનમાં કે વિન્ડોમાં લગાડેલ એમ.એસ.ગ્રીલની ડીઝાઇનમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, કે મિલ્કતની બહારની દિવાલ કે પાર્ટીશન વોલ તોડી ફ્લોરીંગ એલીવેશન સાથે જોઇન્ટ કરી શકશો નહી, તેમજ બાહ્ય કલરમાં પણ કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી તેમજ બીલ્ડીંગની સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઇન એટલે કે અંદરના કે બહારના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, પડદી વિગેરેમાં ભાંગતોડ કરી શકશો નહી. તેમજ તમો બીજા પક્ષનાએ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં આવેલ બીમ-કોલમ વિગેરેમાં પણ મિલ્કતનું ફીનીશીંગ કામ કે ઇન્ટીરીયર કરાવતી વખતે ભાંગફોડ કરવાની નથી, એ.સી.ના પાઇપીંગ માટેની જગ્યા ફીકસ્ડ કરેલ છે અને તે પ્રમાણે તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં પણ એ.સી. ના પાઇપીંગ અને ડ્રેઇનની લાઇન નાંખવાની રહેશે તેથી એ.સી.નું પ્રોજેકશન દિવાલમાં બાકોરું પાડી કરવાનું નથી. કે અલગથી પાઇપીંગ કે ડ્રેઇન લાઇન પસાર કરવાની નથી કે આઉટ ડોર યુનિટ કોમ્પ્રેશર પ્રોજેકટના એલીવેશન, આઉટર દિવાલ તેમજ પેસેજમાં મુકવાનું નથી, તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટમાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન, એક્ષટર્નલ રેલીંગ, પ્લમ્બીંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં ઇન્ટરીયર કરાવતા અગાઉ, હમો પહેલા પક્ષનાનું / સર્વિસ સોસાયટીનું અગર સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઇનરનું / આર્કીટેકટનું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના હમો પહેલા પક્ષનાની અગર સર્વિસ સોસાયટીનું અગર સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઇનરનું / આર્કીટેકટનું એન.ઓ.સી. મેળવ્યા વગર ઇન્ટીરીયર કરાવશો અને તેને કારણે બીમ કોલમ પડદી વિગેરેને નુકશાન થાય અને ઇમારતની સ્ટ્રકચરલ સ્ટેબીલીટી જોખમાય અને કોઇ જાનહાની થાય તો તેની તમામની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષના ખરીદનારની છે સહી અને રહેશે સહી.

l) <u>વેચાણ આપેલ મિલ્કતના કાયદેસરના વપરાશ માટેની સ્પષ્ટતા :-</u>

(૧) <u>ફ્લેટના કાયદેસરના વપરાશ બાબતની સ્પષ્ટતા :-</u>

તમો બીજા પક્ષનાને પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કત ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે કાયદેસરના વપરાશ માટે વેચાણ આપવાનું નકકી કર્યુ છે, તેથી સદરહુ મિલ્કતનો તમો બીજા પક્ષનાએ ટયુશન કલાસીસ, ઓફીસ, કલીનીક, બ્યુટી પાર્લર, સ્પા મસાજ પાર્લર, ગેસ્ટ હાઉસ, ટીફીન ટ્રીટ ચલાવવાનુ નથી કે હલકી તેમજ ભારે મશીનરી ગોઠવી ચલાવવાની નથી કે ઘોંઘાટ - ન્યુસન્સ ઉત્પન્ન થાય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી કે નશાત્મક પીણાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી કે વેચાણ કરવાનું નથ કે કોઇપણ જાતના કાયદાકીય પ્રતિબંધીત કૃત્યો કરવા-કરાવવાના નથી કે તે માટે કોઇને ભાડે કે લીવ એન્ડ લાયસન્સથી આપવાન નથી અને તે નિયમોનું પાલન કરવાની શરતે તમોને સદરહુ મિલ્કત તમારા રહેઠાણના હેતુ માટે વેચાણ આપેલ છે.

(૨) <u>દુકાનના કાયદેસરના વપરાશ બાબતની સ્પષ્ટતા :-</u>

તમો બીજા પક્ષનાને પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કત ફક્ત તમારા કાયદેસરના ધંધા / રોજગાર વેપાર માટે વેચાણ આપવાનુંનકકી કર્યુ છે, જેથી મિલ્કતમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કે તમો બીજા પક્ષનાના ભાડુતો / ટ્રાન્સફરીઓ ભારે તેમજ હલકી મશીનરીઓ ગોઠવી ચલાવવાની નથી કે ઘોંઘાટ થાય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી કે મિલ્કતમાં કાયદામાં પ્રતિબંધીત કરેલા હોય તેવા કૃત્ય કરવા-કરાવવાના નથી તે નિયમોનું પાલન કરવાની શરતે તમોને સદરહુ મિલ્કત તમારા કાયદેસરના ધંધા / રોજગાર / વેપાર માટે વેચાણ આપેલ છે.

આમ, તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો ઉપયોગ ફ્લેટ માટે શરત નંબર : (**I**.૧) માં જણાવ્યા મુજબ તથા દુકાનનો ઉપયોગ શરત નંબર : (**I**.૨) માં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષનાએ કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં સોસાયટીના કે સરકારશ્રીના કોઇ નિતિ-નિયમોનો અને ધારા-ધોરણોનો ભંગ તમો બીજા પક્ષના કે તમારા ભાડુતો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ કરો અને તેને કારણે પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકો / કબજેદારોના જાનમાલને જે કોઇપણ નુકશાન થાય તે માટે તમો બીજા પક્ષનાની (કસુર કરનારની) જવાબદારી રહેશે અને તેવું નુકશાન ભરપાઇ કરવાની જવાદબારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. તમો બીજા પક્ષના ભવિષ્યમાં જયારે પણ આ મિલ્કત અન્ય કોઇને પણ તબદીલ કરશો કે ભાડે આપશો અને આ મિલ્કતના જે કોઇ તબદીલીના દસ્તાવેજો / ભાડા કરાર થાય તે તમામ દસ્તાવેજો કે ભાડા કરાર કે અન્ય કોઇપણ કરાર કરતી વખતે આ કરારની તમામ શરતો તથા સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના તમામ નિયમો ખરીદનારને / ભાડુતને લાગુ પડશે તથા બંધનકર્તા રહેશે. વળી, આ કરારમાં લખેલી શરતો પૈકી કોઇપણ શરતનો તથા સર્વિસ સોસાયટી અગર એસોસીએશનના તથા સરકારશ્રીના નિયમોનું તમો બીજા પક્ષના કે તમારા ભાડુતો / ટ્રાન્સફરીઓ ભંગ કરે તો સર્વિસ સોસાયટી અગર એસોસીએશનના ઓથોરાઇઝડ પર્સન અથવા સરકારશ્રીના પ્રતિનિધિઓ આવો શરતભંગ અટકાવવા તમો બીજા પક્ષનાને અગર તમારા ભાડુત / ટ્રાન્સફરીઓને નોટીસ આપવા તથા તમો બીજા પક્ષનાને અગર તમારા ભાડુત / ટ્રાન્સફરીઓને રાસુકી સગવડોનો ઉપયોગ કરતા અટકાવવા તથા તે અંગે તમો બીજા પક્ષના / ભાડુત / ટ્રાન્સફરીઓ સામે જરૂરી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે સહી. વળી, તમો બીજા પક્ષના સદરહુ મિલ્કત કોઇને ભાડે આપવાનું કે વેચાણ આપવાનું નકકી કરો તે અગાઉ, બીજાપક્ષનાએ સર્વિસ સોસાયટી અગર એસોસીએશનની પરવાનગી લેવી જરૂરી રહેશે સહી.

m) આ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટ તળેની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનો તેમજ કોમન એમેનીટીઝનો પણ વણવહેંચાયેલા હિસ્સાનો માલીકી હકક આપવામાં આવે છે તે વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનો તથા કોમન એમેનીટીઝનો તમો બીજા પક્ષનાએ કયારેય પણ અલગથી હકક માંગવાનો નથી કે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની હદ નિશાની બતાવી વહેંચણ કરવાની માંગણી કરવા-કરાવવાની નથી. તેથી પ્રોજેકટ તળેની જમીનનો તથા કોમન એમેનીટીઝનો માલીકી હકક પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકો સાથે સંયુકતમાં રહેશે.

(૯) ... તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતવાળા પ્રોજેકટનું નામ **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** રાખવામાં આવેલ છે, જે નામ કાયમી રહેશે, સદર નામમાં તમો બીજા પક્ષના કે પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકો કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશે નહી કે બદલી શકશે નહી.

(૧૦) ... હમો પહેલા પક્ષનાએ સુરત મહાનગરપાલિકાની ગાઇડલાઇન મુજબ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ અને જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવી ફીટીંગ કરી આપેલ છે, તેમાં તમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપૂર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી-કરાવી તેને હરહંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે. અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીગ કામ વખતે, ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીગ કામ માટે હેવી લોડ વાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તથા દિવાબતીથી અથવા કોઈ બીજા કારણોસર આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટ માંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરી માંથી તમો બીજા પક્ષનાએ તથા પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકોએ અથવા પહેલા પક્ષના તથા પ્રોજેકટના મિલ્કત ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટીએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એક્સપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મૂકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક આખા ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ હર હમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

<u>**મિલ્કત ખરીદનારની સહી**</u> :- ---------------------------

<u>**મિલ્કત વેચનારની સહી**</u> :- ---------------------------

છે. સંજોગો વસાત જો ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટીમ બંધ હશે અને કોઇપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે અને જાનહાની થશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૧) ... આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે તમામ બિલ્ડીગની દરેક બાજુ સુધી સહેલાઇથી પહોચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે કેમ્પસમાં રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફીટીંગ બિલ્ડીગોના બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ ૨૪ કલાક કાર્યરત રહે તે માટે તમો બીજા પક્ષનાએ અને પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકોએ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમની ઇલેકટ્રીસીટી સપ્લાય કાયમી ચાલુ રહે તે માટે એમ.સી.બી. હમો પહેલા પક્ષનાએ લગાડેલ છે, તે હરહંમેશ માટે ચાલુ રાખવાની છે. જેથી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફાડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો-કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઇપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમની ઇલેકટ્રીસીટી સપ્લાયની એમ.સી.બી. બંધ હશે, અને તે કાર્યરત ન થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત પોતાની મિલ્કતમાં એક એબીસી, અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

(૧૨) ... કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો બીજા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેક્શન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમ, સીસ્ટમ કાર્યરત રહે તે માટેની ઇલેકટ્રીસીટી સપ્લાયની એમ.સી.બી. તથા તેના પંપ તથા જેનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેન્ટેઇન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઇટીગનુ ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનુ મેઇન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઇ અકસ્માત સર્જાય તો તેમા અમો પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીર પણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

(૧૩) ... સદરહુ **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** પ્રોજેકટમાં લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન એરીયા દર્શાવેલ છે, આ એરીયામાં પ્રોજેકટના બીલ્ડીંગ તથા પાર્કીંગ સિવાયના એરીયાનો સમાવેશ થઇ જાય છે. સદરહુ એરીયામાં કોમન સુવિધાઓ જેવી કે, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, ફીટનેશ સ્ટુડીયો, જનરેટર વેકઅપ, ગાર્ડન વિગેરે સહિતનો સમાવેશ થયેલ છે. આમ, આ રીતે કુલ લેન્ડસ્કેપ એરીયામાં કેમ્પસના અન્ય કોઇપણ સ્થળે આવેલ ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓ તથા અન્ય તમામ ડેકોરેટીવ લેન્ડસ્કેપ એલીમેન્ટનો સમાવેશ થાય છે. તેમજ આ ગાર્ડન સહિતની તમામ સુવિધાઓની ખાત્રી કરી તમો ખરીદનારે સ્થળ પર રૂબરૂ જઇ જાતે જોઇ તપાસીને મિલ્કતનો કબજો સ્વીકારેલ છે. તેથી આ બાબતે તમો બીજા પક્ષના ખરીદનારાએ હમો પહેલા પક્ષના વેચનારા સામે કે અન્ય કોઇ સામે ભવિષ્યમાં વાદ કે વિવાદ કરવાનો નથી.

(૧૪) ... તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના દરેક બાથરૂમ સકલેસ હોય તેમાં કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી, તેમ છતાં તમો બીજા પક્ષનાને બાથરૂમમાં તોડ ફોડ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તમારી નીચે આવેલ મિલ્કતના માલીક / કબજેદારની સંમતિ મેળવી બાથરૂમમાં તોડ-ફોડ, રીપેરીંગ કામ કરી શકો સહી, જો તેવી તોડ-ફોડ, રીપેરીંગના કારણે તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની નીચે આવેલ મિલ્કતમાં કે અન્ય કોઇપણ ઠેકાણે પાણીના લીકેજ થાય તો તે રીપેર કરવા મુળભુત સ્થિતીમાં લાવવા માટેના ખર્ચ સહિતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૧૫) ... તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલ્કતની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલકતના કબજો અમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે. અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર, એલીવેશનમાં ફેરફાર, બિલ્ડીંગની ફલોર હાઇટમાં કરેલ ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. પ્રોજેકટની એમીનીટીઝ અંગેની તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે તે આ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનારે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાદ-વિવાદ વેચનાર સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે ખરીદનારે કરવા-કરાવવાનો નથી. આમ, તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જે મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમોને બતાવેલ બ્રોશર / સગવડતાની સરખામણી, હાલની સ્થળ ઉપરની સગવડતાઓ સાથે કરવા-કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો બીજા પક્ષનાએ, અમો પહેલા પક્ષનાની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા-વચકા કાઢવાના નથી કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતા કરો-

કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. આમ, તમો ખરીદનારાએ મિલ્કતના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાના નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતા ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દર-દાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૧૬) ... પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, વિડીયો પ્રેઝન્ટેશન, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાઇટ કે અન્ય કોઇપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, મિલ્કત બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઇટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બનાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝન્ટેશનો વેચાણનો કોઇ ભાગ નથી. તેથી પહેલા પક્ષના ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા પ્રેઝન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો બીજા પક્ષનાને આપવા બંધાયેલા નથી. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઇલેક્ટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેડ મિલ્કત જ વેચાણ આપેલ છે. આ સિવાયના કોઈપણ બ્રોશરો વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો આપવા બાબતે બીજા પક્ષનાએ કયારેય કોઇપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઇપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરો-કરાવો તો તે આથી રદ-બાતલ થાય સહી.

(૧૭) ... તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત તથા તેના વિવિધ રૂમો, ટોઈલેટ-બાથરૂમ તથા બાલ્કની વિગેરે સાથે બનાવી આપેલ છે. અને મિલ્કતને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. તે ઉપરાંત **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** પ્રોજેક્ટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન લાઈટ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. મજકુર તમામ કોમન એમીનીટીઝનો વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત પ્રોજેક્ટના તમામ મિલ્કત હોલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. અને તે માટે તમો બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ મિલ્કત હોલ્ડરો સાથે મળીને તમારા ખર્ચે એક સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન બનાવી લેવાનું રહેશે. અને તેની નોંધણી ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ સને ૧૯૬૧ કરાવાની રહેશે. પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સંપુર્ણ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો ખરીદનારા તથા સોસાયટીના સભ્યોને આ દસ્તાવેજ થકી સુપ્રત કરી દીધેલ છે. અને તમામ કોમન એમીનીટીઝના સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તમો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટીને આ દસ્તાવેજથી બનાવેલ છે. જેથી રેરા કાયદા મુજબ કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ટ્રાન્સફર થઈ ગયેલ છે તેવી સ્પષ્ટ અને સંપુર્ણ સમજ તમો ખરીદનારને આપેલ છે અને તે તમો ખરીદનારે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. આમ કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ટ્રાન્સફર કરવા અંગે કોઈપણ અલગથી દસ્તાવેજ કરાવવાનો રહેતો નથી. મજકુર પ્રોજેક્ટમાં દર્શાવેલ તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેઇન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, કેમ્પસને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા સુરત મહાનગરપાલીકાના કોમન વેરા, પ્રોજેક્ટના વિમાની રકમનો ફાળે પડતો હિસ્સો વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** પ્રોજેક્ટના સભ્યો, કબજેદારો તથા મિલ્કત માલીકોએ ફાળે પડતો ચૂકવવાની / ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામા કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહિવટ કર્તા / એજન્સી, તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી. તથા તમારી મિલ્કતના લાઇટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનને બંધ કરી શકશે સહી સદરહુ શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

(૧૮) ... બિલ્ડીંગ યુટીલીટી સર્ટીફીકેટ (BUC) મળ્યા બાદ તમો બીજા પક્ષના તથા પ્રોજેક્ટમાં અન્ય મિલ્કત ખરીદનારાઓએ રેરા કાયદા મુજબ પ્રોજેક્ટના મેઇન્ટેનન્સ માટે સોસાયટીની સ્થાપના કરવાની હોય છે, પરંતુ બીલ્ડીંગ યુઝ સર્ટીફીકેટ આવ્યા પહેલા, તમો બીજા પક્ષનાના કહેવાથી નીચે પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કતનો દસ્તાવેજ હમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને કરી આપેલ છે. આ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષના પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કતના માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર થયા હોવાથી પ્રોજેક્ટની જમીન અને પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેનટ ચાર્જીસ, પાણી વેરા, કોમન એરીયા / સુવિધાઓના વેરા, પ્રોજેક્ટના વીમાના પ્રીમીયમની રકમનો ફાળે પડતો હિસ્સો, કોમન લાઇટબીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તથા સફાઇ કામદારનો ખર્ચ, પ્રોજેક્ટના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તમામ તમો બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાપાત્ર થયા છો, તેથી આવા તમામ ખર્ચાઓ માટે બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક / વાર્ષિક પહેલા પક્ષના ખર્ચાના પ્રમાણસર કામચલાઉ ફાળો નકકી કરે તે ફાળો પહેલા પક્ષનાને આપવાનો રહશે બીજા પક્ષનાએ, આ રીતે ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી કે માંગવાનું નથી કે તેવી રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના પાસે પરત માંગવાની નથી, કારણ કે પહેલા પક્ષનાએ તેવી રકમ મેઇન્ટેનન્સની કુલ રકમના બીજા પક્ષનાને ભાગે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ લીધી છે.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

-- --

(૧૯) ... લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.અને.સી વિગેરે દર વર્ષે સમયસર રીન્યુ કરાવવાના હોય છે એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલીકા / સુડા કચેરીમાં ફાર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનુ હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમાં કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહી. આમ, ધારાધોરણ મુજબના ઇમારતની મજબુતાઈને લગતા તમાંમ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફાર્મ / પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને તેને હેરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૨૦) (એ) **ફ્લેટ ધારકો માટેનું પાર્કીંગ :-**

સદરહુ પ્રોજેકટનાં કેમ્પસમાં તમો ખરીદનાર એક કાર પાર્ક બેઇઝમેન્ટ અથવા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કીંગ એરીયામાં (પાર્કીંગ એરીયામાં ફ્લેટ ધારકો માટેના પાર્કીંગ તેમજ વીઝીટર્સ પાર્કીંગનો સમાવેશ થાય છે) વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરી શકશો, તે શરતે જ અમોએ સદર ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે. અને તમોએ તે શરતે જ આ ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે. તેથી તમો બીજા પક્ષનાએ એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી, કે તમો બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટમાં અન્ય કરતા પહેલા ફ્લેટ બુકીંગ / ખરીદ કર્યો છે, તેથી પોતાની પસંદગીના પાર્કીંગની માંગણી કરવા-કરાવવાની નથી. દરેક ફ્લેટ ધારકોને ૧(એક) કારનું પાર્કીંગ આપવામાં આવશે, અને ભવિષ્યમાં ખરીદનારે આ બાબતે વાધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાનો નથી અને જો કરો-કરાવો તો તે રદબાતલ થાય સહી. આ સિવાય કોઇપણ પ્રકારના ફોર વ્હીલર માટેના પાર્કીંગની તમો બીજા પક્ષનાએ હમો પહેલા પક્ષના પાસે માંગણી કરવાની નથી, તેમજ મહેમાનો / વીઝીટર્સ માટેના અલગ પાર્કીંગની માંગણી કરવા-કરાવવાની નથી અને તેવી કોઇ માંગણી બીજા પક્ષના કરીએ - કરાવીએ તો તે રદબાતલ થાય સહી. તેવી ચોક્કસ શરતે આ ફ્લેટ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. આમ પાર્કીંગ બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાદ-વિવાદ કે કોર્ટ કેસ હમો બીજા પક્ષનાએ કરવાના નથી અને કરો-કરાવો તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ ગણાય સહી. અને ટુ વ્હીલરનું પાર્કીંગ, ટુ વ્હીલરના પાર્કીંગ સ્લોટમાં બીલ્ડીંગની નીચે જે તે બીલ્ડીંગના ફ્લેટ ધારકોએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનું રહેશે. ટુ વ્હીલરનાં પાર્કીંગની પણ કોઇપણ જાતની ફાળવણી કરવામાં આવતી નથી. પરંતુ તમો બીજા પક્ષના તથા પ્રોજેકટના અન્ય ફ્લેટના ધારકો સોસાયટી કે એસોસીએશન બનાવે અને સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન પાર્કીંગ પોલીસી નકકી કરે તે પ્રમાણે તમો બીજા પક્ષનાએ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. તેમજ ફ્લેટ ધારક સભાસદ દુકાન ધારકો માટે આવેલ પાર્કીંગ સહિતની દુકાનો તરફની કોઇપણ કોમન સગવડોમાં વપરાશી હકકો કે અન્ય કોઇ હકકો આપવામાં આવેલ નથી.

(બી) **દુકાન ધારકો માટેનું પાર્કીંગ :-**

પ્રોજેકટમાં આવેલ દુકાન ધારકોએ દુકાનો માટે આપવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ વહેલા તે પહેલા ધોરણે કરી શકશે તેમજ દુકાન ધારકો માટે બનાવેલ કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ દુકાન ધારકોએ રાસુકો કરવાનો રહશે તેમજ દુકાન ધારકોને સમગ્ર પ્રોજેકટમાં આવેલ બેઇઝમેન્ટ પાર્કીંગ કે રેસીડન્સી અંદરના ભાગમાં આવેલ પાર્કીંગમાં કે રેસીડેન્સમાં આવેલ લીફટ, ટેરેસ, સહિતની પાણીની ટાંકી સહિતની કોમન સગવડોમાં વપરાશી હકક કે અન્ય કોઇ પણ જાતના હકકો આપવામાં આવેલ નથી. એટલે કે દુકાન ધારકો રેસિડન્સના મેઇન ગેટમાં પણ પ્રવેશ કરવા ક સી.ઓ.પી. સહિતની રેસિડન્સમાં આવેલ કોમન સગવડોનો કોઈપણ રીતે વપરાશ કરવા હકકદાર રહેશે નહી.

વધુમાં તમો બીજા પક્ષના ખરીદનારા સાથે કાર, મોટર સાયકલના પાર્કીંગ બાબતે એવી પણ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કીંગના કોઇપણ મિલ્કત ખરીદનારાઓને એલોટેડ પાર્કીંગ આપેલ નથી. તેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી. આ તમામ પાર્કીંગના કોઇપણ નાણાં કે અવેજની રકમ અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા લેવામાં આવેલ નથી. સદરહુ પાર્કીંગ સુરત મહાનગરપાલિકા / સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ / સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો અને જરૂરીયાત મુજબ આપવામાં આવેલ છે તે તમો ખરીદનારાઓએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે, જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે તમો બીજા પક્ષના, હમો પહેલા પક્ષના સામે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરી શકશો નહી, અને ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના તેવો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. હાલ પ્રોજેકટમાં જે સ્થળે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા આવેલ છે તે તમો બીજા પક્ષનાએ

સદરહુ મિલ્કતનો કબજો લેતા પહેલા જોઇ તપાસી લીધેલ છે, જેથી કોઇપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કીંગ અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણથી આપવાનું કે ફાળવવાનું રહેતુ નથી.

(૨૧) ... ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામા આવેલ નથી. આમ, પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હેકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૨૨) ... આ વેચાણ દરતાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ - એ માં દર્શાવેલ મિલ્કતના તમો બીજા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહોવટદાર બન્યા હોય, તેવા હકકની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને મજકુર મિલ્કતનો માલિકી હેકકે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા-કરાવવા, તેમજ મજકુર મિલ્કત વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર મિલ્કત ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલેમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક-આમદની ઉપજાવવા પણ હેકકદાર થયા છો.

(૨૩) ... આજદિન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણો તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકસાન થાય કે કોઇપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતી સર્જાઇ તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે મિલ્કત હોલ્ડરોની કે તમો તથા **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** ના તમામ મિલ્કત હોલ્ડર્સોએ બનાવેલ સોસાયટીની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, સ્ટ્રકચરલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વરચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજી-ખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ મિલ્કતનો વીમો તમો એકલાએ પોતના ખર્ચ ઉતારવાનો રહેશે. અને તે વીમાનું પ્રિમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઇ કરવાનુ રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા મિલ્કતનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રિમિયમ ન ભરપાઇ કરી અને ભવિષ્યમાં કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૨૪) ... બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** તળેની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ બિલ્ડીંગોને કે તેમાં આવેલ મિલ્કતોના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમો રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ મિલ્કતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

(૨૫) ... સદરહુ **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** પ્રોજેકટમાં વરસાદી પાણીની બોરવેલ રી-ચાર્જીગ કરી શકાય તે હેતુથી રી-ચાર્જીગ સીસ્ટમ બનાવી છે તેથી ચોમાસાની શરૂઆત પહેલા રી-ચાર્જીસ સીસ્ટમ સર્વિસ કરાવી લેવાની રેહશે. કેમ્પસના તમામ હોલ્ડર્સના યુનિટોમાંથી ઉત્પન્ન થતો ઓર્ગેનીક વેસ્ટ સેઝીગેશન (ભીના - ગ્રીન કલરની અને સુકો બ્લ્યુ કલરની ડસ્ટબીનમાં એમ અલગ) કરીને સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની સુચના મુજબ ડીસ્પોઝલ કરવાનો રહેશે.

(૨૬) ... સદરહુ નિચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કત બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતા બિલ્ડીગના મઇન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઇન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૨૭) ... સદરહુ **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી મોટે અમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કીંગ સહીતની જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનિંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવી ફેરફાર કરેલ છે અમો પહેલા પક્ષનાએ બુકીંગ કરાવતી વખતે અને વેચાણ કરાર (સાટાખત) કરતી વખતે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતી અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઇપણ સુવિધા, સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની

કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી. અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણકે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઇ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે. અને તે તમોએ કબુલ, મજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે. અને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૨૮) ... પ્રોજેકટના જે મિલ્કતોનું વેચાણ થયેલ ન હોય, તે તમામ મિલ્કતોની માલીકી હમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને તે સંજોગોમાં તેવી મિલ્કતોનો મેઇન્ટેનન્સ હમો પહેલા પક્ષનાએ આપવાનો રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ હમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે, પરંતુ જયારે મિલ્કતોનું વેચાણ થાય અને ખરીદનારને મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી મેઇન્ટેનન્સ શરૂ થયેલ ગણાશે, અને મિલ્કતના ખરીદનારને ફાળે પડતો મેઇન્ટેનન્સની રકમ આપવા જવાબદાર થશે.

(૨૯) ... સમગ્ર પ્રોજેકટમાં એક કરતા વધારે બીલ્ડીંગોનું આયોજન હોવાથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે બાકીના બીલ્ડીંગના કામ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન અમારા ઉપયોગના માલ-સામાનની હેરાફેરી તથા આવાગમન સામે તમારાથી વાંધો લઇ શકાય નહી, એટલુ જ નહી, પરંતુ તેવા કામ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન તમને કે બીજા રહેવાસીઓને અગવડ પહોંચે તો તે સામે વાંધો લઇ શકાશે નહી. તેવા કામમાં તમારે સહકાર આપવાનો રહેશે. તમને મળતી સહીયારી સગવડોમાં ન્યુનતા આવે તો તે બદલ તમો નુકશાની પણ માંગી શકો સહી.

(૩૦) ... આ વેચાણ દરતાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગરપાલિકા તેમજ દક્ષીણ ગુજરાત વીજ કપની / ટોરન્ટ પાવર, ગુજરાત ગેસ કંપની વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો પહેલા પક્ષનાનુ નામ માલિક, કબજદાર તરીકે ચાલી આવેલ હીય તે તમામ માંથી અમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી-કરાવી, તમો બીજા પક્ષનાનુ નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી-કરાવી શકશો સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ આપવા સહી અને તેવી સહી, સમંત્તિ, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી.

(૩૧) ... હમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યો તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકાના તમામ વેરાઓ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે ભરી દીધેલ છે. આ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષના સદરહુ મિલ્કતના માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા હોવાથી હવે પછીના તમામ કરવેરાઓ, મિલ્કત વેરા, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરેની રકમ તથા વીજળી વપરાશના બીલની રકમ તથા ફાળે પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ તમો બીજા પક્ષનાએ માલીકી હકકે ભરવાની રહેશે. અને તે સિવાયના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, જીએસટી, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક્ટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે તેમ છતાં કોઇ બાકી નિકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનાર ભોગવેલ છે.

(૩૨) ... <u>કરાર રદ કરવા બાબત</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી 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 જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

<u>મિલ્કત ખરીદનારની સહી</u> :- **<u>મિલ્કત વેચનારની સહી</u> :-**

-- --

(૩૩) ... **વિવાદનું નિરાકરણ**

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા અધિકારને મોકલવાની રહેશે.

(૩૪) ... તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત **₹**__________/- **અંકે રૂપીયા** ____________________ ____________ **પુરા** માં વેચાણ આપી છે. જેથી તેના ઉપર કાયદેસરનો યોગ્ય રકમનો સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યો છે. ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨-ક માં જો મિલકતની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતી સ્ટેમ્પ ભરવાની આવે તો તે ખુટતી સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે સહી અને તમો જે કંઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી પેટે ભરપાઈ કરી તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ તરીકે મળેલ ગણાશે નહી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજમાં ફકત જંત્રીની ગણત્રી માટે કરેલ છે.

(૩૫) ... આ દસ્તાવેજમાં લખેલ તમામ શરતો તમો બીજા પક્ષનાએ, વાંચી, વંચાવી, સમજી દરેક પાને સહી કરી દરેક શરતોનું સમર્થન કરેલ છે. અને તે શરત પ્રમાણે વર્તવાનું તમો બીજા પક્ષના હમો પહેલા પક્ષનાને બાંહેધરી આપો છો.

-:: પરિશિષ્ટ - ૧ ::-

સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધના (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ - પરવટની સીમમાં આવેલ જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૯/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૪૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) લાગુ પડતા તેને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ વાળી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૮૮૬ ચો.મી. અને ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ એટલે કે ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન

જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:-	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮/એ વાળી મિલ્કત.
દક્ષિણે	:-	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૨ વાળી મિલ્કત તથા સેલ ફોર કોર્મશીયલની જમીન
પૂર્વે	:-	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૩ વાળી મિલ્કત.
પશ્ચિમે	:-	૪૫.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો.

-:: પરિશિષ્ટ - એ ::-

-:: વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત ::-

સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધના (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ - પરવટની સીમમાં આવેલ જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૯/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૪૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) લાગુ પડતા તેને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૮૮૬ ચો.મી. અને ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ એટલે કે ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટના **બીલ્ડીંગ નંબર :** ________ માં __________ **માળ પર ફ્લેટ / દુકાન નંબર :** __________ વાળી મિલ્કત કે જેનું કારપેટ એરીયા (વપરાશી એરીયા) મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____________ ચો.ફુટ યાને ___________ ચો.મી. તથા તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ________ ચો.ફુટ યાને __________ ચો.મી. છે જેનું કુલ્લે **બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુમારે** ________ **ચો.ફુટ યાને** __________ **ચો.મી.** છે તે મિલ્કત તથા **તળની જમીનમાંના વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની સુમારે** ________ **ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન સહિતની મિલ્કત** તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.

જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:-
દક્ષિણે	:-
પૂર્વે	:-
પશ્ચિમે	:-

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

-- --

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : - ફ્લેટ નંબર : __________, _____ માળ, બીલ્ડીંગ નંબર : ___,
રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ, બ્લોક નંબર : ૯૯ પૈકી,
ગામ - ભીમરાડ, તા. મજુરા (સુરત સીટી), જી. સુરત.

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :-

______________________________ ______________________________

મિલ્કત વેચનારની સહી :-

______________________________ ______________________________

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- મિલ્કત વેચનારની સહી :-

------------------------------ ------------------------------

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : - ફ્લેટ નંબર : _________, _____ માળ, બીલ્ડીંગ નંબર : ___,
રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ, બ્લોક નંબર : ૯૯ પૈકી,
ગામ - ભીમરાડ, તા. મજુરા (સુરત સીટી), જી. સુરત.

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :-

_____________________ _____________________

મિલ્કત વેચનારની સહી :-

_____________________ _____________________

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- મિલ્કત વેચનારની સહી :-

------------------------------ ------------------------------

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપૂર્ણપણે સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યક્તિની કોઈપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણ ને વશ થયા વગર, બીનકેફી હાલતમાં, અકકલ હોશિયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધીથી, રાજીખુશીથી વાંચી વંચાવી સાંભળી, સમજી વિચારી ને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તદુંરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરિસ્થિતિમાં જે રીતે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુકત સંમતીથી લખી આપેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજા પક્ષનાએ પણ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તદુંરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશવાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સહિત ઈત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે--------------------------------------મતુ તત્રે--------------------------------------શાખ

પહેલા પક્ષના :-

શ્રી શીવશકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

--- ---

(અંકુર અનીલ રૂંગટા)

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____માળ, ફલેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

--- ---

નોંધણી અધિનિયમની કલમ - ૩૨(એ) મુજબ

ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી.

પહેલા પક્ષના : - | **ફોટો** | **અંગુઠાનું નિશાન**

શ્રી શીવશક્તિ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના
અધિકૃત ભાગીદાર

(અંકુર અનીલ રૂંગટા)

ડાબા હાથના
અંગુંઠાનું નિશાન

બીજા પક્ષના : - | **ફોટો** | **અંગુઠાનું નિશાન**

ડાબા હાથના
અંગુંઠાનું નિશાન

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી
સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના
બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :-   **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

------------------------------------   ------------------------------------

II પરિશિષ્ટ II

નોંધણી અધિનિયમ - ૧૯૦૮ ની કલમ - ૩૪ ની પેટા કલમ - ૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

ક્રમ	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુલમુખત્યારને પૂછવાના પ્રશ્નો :-		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ માટે આ લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	
૪	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમો પોતે જાતે જ સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
ઓળખ આપનારને પૂછવાના પ્રશ્નો :-		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિતઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિતઓ એક જ છે ?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાત્રી આપો છો?	

લખી આપનાર / સંમતિ આપનાર / કુ.મુ.ની સહી

શ્રી શીવશકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના
અધિકૃત ભાગીદાર

(અંકુર અનીલ રૂંગટા)

ઓળખ આપનારની સહી

સહી

સબ-રજીસ્ટ્રાર

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફલેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :-

મિલ્કત વેચનારની સહી :-