।। વેચાણ દસ્તાવેજ ।।

અવેજ ₹. ____________________ /- પુરાનો..

અંકે રૂપિયા ____________________ પુરાનો..

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

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને કે પહેલા પક્ષના :-

રત્નાકર ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN : ABDFR2144N)

ઠેકાણું : ૧૦૨, રાધાક્રિષ્ના કોમ્પલેક્ષ, લક્ષ્મીકાંત આશ્રમ રોડ, કતારગામ, સુરતના **તરફે તેના વહીવટકર્તા અને અધિકૃત ભાગીદાર**

____

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

રહેવાસી : ______________________________

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

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

(૧) ______________________________

ઉ.આ.વ.: ____, ધંધો : ____________,

રહેવાસી : ______________________________

____

PAN : ______________________________

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ‘‘ધી મેજીસ્ટ્રી’’ નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ખરીદનાર.............................. **વેચનાર..............................**

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા તમો વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં તમો બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

(૧) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે **વેસુ**ના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત **''ધી મેજીસ્ટ્રી''** નામની **બિલ્ડીંગ નં. _ બિલ્ડીંગ**માં **___ માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર : ____** વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે ''પરિશિષ્ટ'' માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફલેટ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક **રૂ.___________/- (અંકે રૂપિયા __________________ પુરા)** ના કિંમતી અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ. તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

અ.નં.	વિગત	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂ.
૧				
૨				
			કુલ	/-

અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ આપીએ છીએ. જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તકરાર-તકરાર અમો પહેલા પક્ષનાએ કે અમારા ભાગીદારોએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કરવા-કરાવવાની નથી અને કરીએ-કરાવીએ તો તે આ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી અને ગણાશે સહી.

(૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટના ટાઈટલ પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે જેની ચકાસણી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના વેચાણ કરાર સમયે કરાવેલ છે જેની નકલો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે જેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતુષ્ટ થયેલ

છે તે મુજબના ટાઈટલથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

શહેર સુરતના મોજે **વેસુ**ના **બ્લોક નં. ૪૦૪ પૈકી ૧** વાળી જમીનના મુળ માલીક દોરાબજી બમનજી ચાલી આવે. તેઓનુ તા.૧૬/૨/૧૯૭૧ ના રોજ અવસાન થતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદાર (૧) અરદેશર દોરાબજી, (૨) સોરાબજી દોરાબજી, (૩) ફીરોજ દોરાબજીના નામો વારસાઈ હક્કે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તા.૧૮/૧/૧૯૭૨ ના રોજ નોંધ નંબર : ૭૩૦ થી કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૨૭/૩/૧૯૭૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ દોરાબજી બમનજીની માલીકીની તમામ જમીનો બાબતે વહેંચણ કરવામાં આવેલ હોવાથી સદરહુ જમીન (૧) અરદેશર દોરાબજી, (૨) સોરાબજી દોરાબજી, (૩) ફીરોજ દોરાબના હિસ્સે આવેલ હોવાથી સદરહુ જમીન (૧) અરદેશર દોરાબજી, (૨) સોરાબજી દોરાબજી, (૩) ફીરોજ દોરાબજીની સંયુકત માલીકીની ચાલી આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૮/૪/૧૯૭૨ ના રોજ નોંધ નંબર : ૭૩૬ થી કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ : ૧૦/૫/૧૯૭૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી અરદેશર દોરબજી વેસુના તારીખ : ૩૧/૫/૧૯૯૫ ના રોજ અવસાન પામેલ, તેઓએ તેમની હયાતીમાં તારીખ : ૨૪/૩/૧૯૯૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૭૩૪૯ થી રજીસ્ટર્ડ વીલ કરાવેલ, જે વીલના ફરમાન મુજબ તેમના હિસ્સાની જમીનના માલીક તેમના પુત્ર પરવેઝ અરદેશર વેસુના થયેલા, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૨૮/૧૦/૧૯૯૬ ના રોજ નોંધ નંબર : ૨૧૩૫ થી કરવામાં આવેલ. આમ, સદરહુ જમીનના માલીક (૧) સોરાબજી દોરાબજી, (૨) ફીરોજ દોરાબજી, (૩) પરવેઝ અરદેશર વેસુના થયેલા.

ત્યારબાદ ફીરોઝ દોરબાજી દ્વારા તેઓની તમામ જમીનો એકત્ર કરવા તારીખ : ૧૯/૮/૨૦૦૦ ના રોજ અરજી આપવામાં આવેલ હોવાથી તેઓની તમામ જમીનો એકત્રીત કરવા હુકમ ફરમાવેલ હોવાથી બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૦૨ વાળી જમીનનો નવો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૦૪ પૈકી ૧ આપવામાં આવેલ અને જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૧-૯૧-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૮/૧૨/૧૯૯૬ ના રોજ નોંધ નંબર : ૨૪૬૮ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીનના માલીકો વચ્ચે સદરહુ જમીન અંગે વહેંચણ કરવામાં આવતા બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૦૪ પૈકી ૧ વાળી જમીન સોરબજી દોરાબજીના હિસ્સે આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ખરીદનાર.............................. **વેચનાર..............................**

પત્રકમાં તારીખ : ૧૭/૫/૨૦૦૧ ના રોજ નોંધ નંબર : ૨૫૬૨ થી કરવામાં આવેલ. જે તારીખ : ૨૨/૬/૨૦૦૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મહે. કલેકટરશ્રી સુરતના પત્ર નંબર : (જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬, તારીખ : ૧૯/૧૦/૨૦૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નંબર : કેવી/૨૬/૦૬/એસએમ એન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તારીખ : ૧૪/૨/૨૦૦૬ તથા જાહેરનામા નંબર : કેવી/૨૧૨/૦૬/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦પી, તારીખ : ૨૦/૭/૨૦૦૬ થી આઠ નગરપાલીકા તથા સતાવીસ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવતા પ્રાદેશિક ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૨૬/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધ નંબર : ૪૪૮૭ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે ગામ વેસુનો ચોર્યાસી તાલુકમાંથી સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્કપત્રકમાં તારીખ : ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધ નંબર : ૪૪૮૮ થી કરવામાં આવેલ. જે તારીખ : ૨૭/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મદદનીશ નગરનીયોજક શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ સુરતના તારીખ : ૧૬/૧૨/૨૦૧૦ ના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટના આધારે સુડા હાઉસીંગ રીઝર્વેશનની નોંધ કમી કરવા અરજદાર તરફે આવેલ અરજીના આધારે નોંધ કરી, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૧૮/૭/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધ નંબર : ૬૩૦૬ થી કરવામાં આવેલ. જે તારીખ : ૨૬/૪/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે. મામલતદાર સાહેબશ્રી મજુરાના તારીખ : ૨/૯/૨૦૧૪ ના રોજના સુધારા હુકમ નંબર : જમન/વેસુ/સુધારા હુકમ/વશી ૩૬૯૬/૧૪ થી સદરહુ સર્વે નંબરમાં પાડવામાં આવેલ નોંધ નંબર : ૨૦૯૮ તથા ૨૪૬૮ લાગુ પડતી ન હોવાથી સદરહુ સર્વે નંબર પુરતી નોંધ રદ કરવા સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૨૦/૯/૨૦૧૪ ના રોજ નોંધ નંબર : ૭૫૭૧ થી કરવામાં આવેલ. જે તારીખ : ૧૩/૧૧/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે. મામલતદાર સાહેબ મજુરાના વધારાના હુકમ નંબર : જમન/વેસુ/સર્વે નંબર : ૪૦૪ પૈકી ૧/સુધારા હુકમ/વશી/૧૪, તા.૨૬/૮/૨૦૧૫ ના રોજથી સદરહુ સર્વે નંબરમાં વધારાનાં મામલતદાર અને કૃષિપંચ (સીલીંગ) ચોર્યાસી સુરતનાએ કાઢેલ તારીખ : ૪/૩/૨૦૧૫ ની નોટીસની નોંધ સરતચુકથી સદરહુ સર્વે નંબરમાં પડેલ હોય તે કમી કરવા સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૨૭/૮/૨૦૧૫

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત "ધી મેજીસ્ટ્રી" નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ના રોજ નોંધ નંબર : ૭૮૩૯ થી કરવામાં આવેલ. જે તારીખ : ૨૩/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ જીલ્લા નીરીક્ષક જમીન દફતર સુરતના હુકમ ક્રમાંક : કે.જે.પી. એસ.આર/૪૮/૧૬-૧૭, તારીખ : ૨૪/૧૦/૨૦૧૬ થી દુરસ્તી કરવા માટે પુરવણી પત્રક નંબર : ૪૪ આવતા સર્વે નંબર : ૪૦૪ પૈકી ૧ દુરસ્તી પત્રક પ્રમાણે (૧) હોમીયાર પરવેઝ વેસુના, (૨) રૂસી જાલેજર મોહટા, (૩) બહેરામ રૂસી મોહટા, (૪) હોસંગ જમશેદ મોહટાને ભાગે આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૧૯/૧૧/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધ નંબર : ૮૩૦૬ થી કરવામાં આવેલ. જે તારીખ : ૧૦/૧/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતના હુકમ ક્રમાંક નંબર : એ/બખપ/ એસ.આર.નં. ૧૨૪૧/૨૦૧૭/આઈ.ડી.નં. ૨૧૮૬૧૭/વશી.૮૦૪ થી ૮૧૩/૧૮, તારીખ : ૨૪/૨/૨૦૧૮ થી સદરહુ જમીન વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૨૪/૩/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર : ૮૭૪૧ થી કરવામાં આવેલ. જે તારીખ : ૩૧/૫/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ (૧) હોમીયાર પરવેઝ વેસુના, (૨) રૂસી જાલેજર મોહટા, (૩) બહેરામ રૂસી મોહટા, (૪) હોસંગ જમશેદ મોહટાનાઓએ તારીખ : ૪/૭/૨૦૧૮ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ કરેલ વહેંચણીના લેખના આધારે (૧) મોજે વેસુ બ્લોક નંબર : ૪૦૪ પૈકી ૧ ક્ષેત્રફળ ૧૯૧૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી (૧) હોમીયાર પરવેઝી વેસુનાના પુર્વ દિશા તરફની ૭/૧૨ મુજબની ૪૭૭૫ (૨) રૂસી જાલેજર મોહટાના હિસ્સે પશ્ચિમન તરફથી બીજા ભાગ તરફની ૭/૧૨ મુજબની ૪૭૭૫ (૩) બહેરામ રૂસી મોહટા પશ્ચિમ દિશા તરફની ૭/૧૨ મુજબની ૪૭૭૫ (૪) હોસંગ જમશેદ મોહટા પુર્વ દિશાની બીજો ભાગ તરફની ૭/૧૨ મુજબ ૪૭૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન જે અંગે અરજદાર તરફથી આવેલ અરજી ૭/૧૨ તથા લેખના આધારે નોંધ પાડવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૧૪/૯/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર : ૮૮૭૩ થી કરવામાં આવેલ. જે તારીખ : ૨૨/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા) લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૮ પૈકી તથા ૧૦/૧ આપવામાં આવેલ અને જેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે અને જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન મહે. જીલ્લા નિરીક્ષક, જમીન દફતર સુરતનાએ તેમના હુકમ નંબર : કે.જે.પી.એસ.આર./૫/૨૧-૨૨ થી તારીખ : ૭/૭/૨૦૨૧ ના રોજ દુરસ્તી પત્રક નંબર : ૬૦ થી દુરસ્તી કરેલી. જે દુરસ્તીપત્રકથી ૪૦૪/૧/અ વાળી જમીન બહેરામ રૂસી મોહટા, ૪૦૪/૧/બ વાળી જમીન રૂસી જાલેજર મોહટા,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ખરીદનાર.............................. **વેચનાર..............................**

૪૦૪/૧/ક વાળી જમીન હોસાંગ જમશેદ મોહટા તથા ૪૦૪/૧/ડ વાળી જમીન હોમીયાર પરવેઝ વેસુનાના ફાળે આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તારીખ : ૮/૭/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધ નંબર : ૯૭૮૬ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનુ ગામ નમુના નંબર : ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી., જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ વાળી ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ - પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન રૂસી જાલેજર મોહટા પાસેથી રત્નાકર ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) નીલ કિરણકુમાર સંઘવી, (૨) રાકેશભાઈ નાગજીભાઈ ધોળકીયા, (૩) મહેન્દ્રભાઈ ચંપકલાલ મહેતા તથા (૪) ધીરૂભાઈ વલ્લભભાઈ માલવીયા યાને લખી આપનાર પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૬૨૨૪ થી તારીખ : ૧૮/૮/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

એ રીતે મજકુર બીનખેતીની રત્નાકર ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) નીલ કિરણકુમાર સંઘવી, (૨) રાકેશભાઈ નાગજીભાઈ ધોળકીયા, (૩) મહેન્દ્રભાઈ ચંપકલાલ મહેતા તથા (૪) ધીરૂભાઈ વલ્લભભાઈ માલવીયા ની સ્વતંત્ર માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટ ભોગવટામાં ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકાએ તારીખ : ____________ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી નંબર : __________________ થી આપી પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથીરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નં.: ____ ______, તા.______________ આપેલ છે અને તે અંગેનુ સાટાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નંબર : _____________ થી તા.____________ થી નોંધાયેલ છે જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરાના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

ઉપરોક્ત મુજબના ટાઈટલવાળી જમીનમાં જરૂરી પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામના પ્રોજેક્ટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદિન સુધી યાને કે તમો બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા સુધી સુરત

મહાનગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ જરૂરી શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવેલ છે / મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, બેઝમેન્ટ (પાર્કિંગ) તથા તેના ઉપર ૧ થી ..... માળ તથા ટેરેસ ધરાવતા બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે જેમાં **બિલ્ડીંગ .....** ના **....... માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ......** ના બાંધકામવાળી મિલ્કત કે જે સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન મુજબ **...... માળે** આવેલ છે તે મિલ્કતનો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરીયા **...... ચો.મી.** છે (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મિલ્કત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ. સદરહુ ફ્લેટ અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર ફ્લેટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ (એન્જીનીયર) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાના વકીલ તથા આર્કીટેકએ તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષનાના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ અને અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનુ બાંધકામ તેમજ તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૪) અમો પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હક્કનો

પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા / કલેકટર સાહેબ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ એન.એ. ઓર્ડર, લાઈટ, પાણી, ગટર કનેકશન તથા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે અને તેની શરતોનું પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હક્ક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

(૬) નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ અમો પહેલા પક્ષનાના માલીકીપણા અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર ફલેટનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૭) આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી અથવા બી.યુ.સી. આવ્યાની તારીખેથી જે તારીખ પહેલી હોય તેના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન ધી મેજીસ્ટ્રી નામના બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે અથવા મેઈન્ટેનના અભાવે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શકય હયો ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો બીજા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મિલ્કત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલોકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ખરીદનાર.............................. **વેચનાર..............................**

૧. પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનુ કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેકટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લીફટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનુ કામ, ફાયર સીસ્ટમનુ કામ તમામ ટાઈલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ તથા જરૂર જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો ધ્વારા કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી તમો બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો, કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

૨. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલ્કત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે - સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો / ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

૩. સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો / વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામના બિલ્ડીંગમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઈપણ પ્રકારના આંતરીક ફેરફાર તેમજ બાહય એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવી રીતના કોઈપણ ફેરફાર, તોડફોડ કે વધારાનાં બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી. મજકુર બિલ્ડીંગના પેસેજો, માર્જીન, પાર્કિંગ, ટેરેસ કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ સામાન, ભંગાર, ખાટલા-ગાદલા ગોદડા, પાઈપો, પૂંઠાના બોકસ, કુંડા વિગેરે મુકવાના નથી અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેમના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ખરીદનાર.............................. **વેચનાર..............................**

(૮) ટુંકમાં, અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ફ્લેટમાં જરૂરીયાત મુજબનાં તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદન સારી છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

(૯) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ ફાયર એન.ઓ.સી. અને ફાયર સીસ્ટમ તથા વાયરીંગ, ઈલેક્ટ્રીક મોટરો, ઈલેક્ટ્રીક જનરેટર સબસ્ટેશન, પાણીના પંપ વિગેરે તે તમામ એસરીઝની ગુણવત્તા કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે પાર્કીંગ ગાર્ડન, કોમન તમામ ફેસીલીટીસો સારી ડેવલોપ કરી આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાને કોઈપણ કામમાં 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.

(૧૦) કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે તો હોય, તમો બીજા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેઈન્ટેઈન કરવાના રહેશે. તેમજ બીલ્ડીંગની મજબુતી માટે સ્ટેબેલીટી ચેક વખતો વખત કરાવવાની રહેશે અને જો ઉપરોક્ત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેઈન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ તમો બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટમાં તેવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી જવલંતશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાંથી બાંધકામ કે માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહિ. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

(૧૧) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ ફ્લેટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો અમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન, પાર્કીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારાઓ સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ તમો ખરીદનારાએ ફ્લેટ તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલ્કત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દર-દાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત "ધી મેજીસ્ટ્રી" નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ખરીદનાર.............................. **વેચનાર..............................**

(૧૨) સદરહુ મિલ્કત ધી મેજીસ્ટ્રી બિલ્ડીંગની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ જનરેટર, કોમન ટોઈલેટ, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી થતા ફાયર સીસ્ટમ, એવીએશન લાઈટ અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' પ્રોજેક્ટના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' બિલ્ડીંગના ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા સુરત મહાનગરપાલિકાના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા ધી મેજીસ્ટ્રી બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો તથા ફ્લેટ માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો / ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/એજન્સી તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી તથા તમારા ફ્લેટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે સહી. સદરહુ શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે. લીફ્ટ લાઈસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એવીએશન લાઈટ ચોવીસ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલ્કતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાન્તરે કરવાની હોય છે તેમજ ઈલેક્ટ્રીક સાધનો મોટર પંપ વિગેરે તેમજ ઈલેક્ટ્રોનીક તથા ઈન્ટરકોમ જેવા સાધનો સમયાન્તરે રીપેર કરવા મેન્ટેનની જવાબદારી તથા તેના જરૂરી લાયસન્સ એન.ઓ.સી. વિગેરે રીન્યુ કરાવવા તેમજ તે તમામ લાયસન્સ, એન.ઓ.સી. મંજુરી દર્શાવેલ શરતોનુ પાલન કરવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહી. વધુમાં પહેલા પક્ષનાની માલીકી / કબજામાં હોય તથા વેચાણ બાકી હોય તેવા તમામ ફ્લેટોમાં કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ તેમજ ટ્રાન્સફર ફી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. / એસોસીએશન લાગુ પાડી ઉઘરાવી શકશે નહી.

(૧૩) પહેલા પક્ષના ધ્વારા ધી મેજીસ્ટ્રી પ્રોજેક્ટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સુરત મહાનગરપાલિકાની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે ''બિલ્ડીંગ'' માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કાર, ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાએ વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો-વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના તેવો કોઈ વાંધો-વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. હાલ સ્થળે જે પાર્કિંગ આવેલ છે તે તમોએ જોઈ, તપાસી લીધેલ છે. જેથી કોઈપણ પ્રકારનુ વધારાનું પાર્કિંગ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણથી કે ફાળવણીથી

આપવાનું કે ફાળવવાનું રહેતુ નથી. પાર્કિંગ બાબતે કેમ્પસમાં બીજા પક્ષનાની મુનસફી પ્રમાણે કાર / ટુ-વ્હીલર પાર્ક કરવાના નથી. પરંતુ સોસાયટીના મેમ્બરો તથા દરેક ફલેટ હોલ્ડરો નક્કી કરે તે જગ્યાએ તે મુજબ જ ગાડીઓનુ પાર્કિંગ કરવાનુ છે જે બાબતે તમો ખરીદનારા સંમત થયેલ છો અને ફલેટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

(૧૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી. ઉપરોક્ત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવામાં આવેલ નથી. આમ પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૧૫) કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, આંતકવાદ, આગ વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે ફલેટ હોલ્ડરોની કે તમો ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' ના તમામ ફલેટ હોલ્ટરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તે માટે ખરીદનારે વીમો ઉતારવાનો રહેશે. તેવી તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે.

(૧૬) બીજા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફલેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમા ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનુ નથી ને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૧૭) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ખરીદનાર.............................. **વેચનાર..............................**

(૧૮) સદરહુ ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કિંગ સહીતની જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે તે પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંમતિ આપેલ છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો વેચનાર જે તે બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશુ. અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મિલ્કતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારીને તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટવાળી મિલ્કત સરકારી, અર્ધ-સરકારી, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગરપાલિકા તેમજ દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કં. વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામમાંથી અમો પહેલા પક્ષનાના નામેથી માલીક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી-કરાવી તમો બીજા પક્ષનાનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી-કરાવી શકશો સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને તેવી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીંગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને કે ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલાનું નથી.

(૨૦) સદરહુ પરિયોજનામાં એલોટીને એલોટ કરેલ બિલ્ડીંગના અગાસી ઉપર તેમજ બિલ્ડીંગની બહારની બાજુ તથા પરિયોજના માર્જીન, સી.ઓ.પી., કમ્પાઉન્ડમાં કોઈપણ નામની તકતી, સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબર લગાડી શકશે નહી.

(૨૧) સદરહુ મિલ્કત અંગે પહેલા પક્ષના જો સર્વિસ સોસાયટી બનાવે તો તેમાં બીજા પક્ષનાએ સભ્ય બનવુ ફરજીયાત છે અને તે માટેની કાર્યવાહી કરવા માટે કે અરજી કરવા માટે અરજી ફોર્મ કે અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો, કાગળો, એફીડેવીટ, સંમતિપત્રક, આઈ.ડી.પ્રુફ વિગેરે તમામ ડોક્યુમેન્ટ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાએ માંગણી કર્યેથી સાત દિવસમાં સહી કરીને આપવાના રહેશે સહી. જેથી અમો પહેલા પક્ષનાએ સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી અંગેની અરજી નિયત સમયમાં કરી શકીએ અને તે સર્વિસ સોસાયટીના તમામ નિતી-નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ નીતિ-નિયમો બીજા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી અને જયાં સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના જે મેઈન્ટેનન્સ નક્કી કરે તે તમો બીજા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનુ ફરજીયાત છે સહી અને રહેશે સહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

ખરીદનાર.............................. વેચનાર..............................

(૨૨) આ દસ્તાવેજમાં બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનુ સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ 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 જોઈતી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ દસ્તાવેજોની બાકીની જોગવાઈઓ આ મજકુર કબજા વગરના સાટાખતના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) સદરહુ જમીનનુ ૭/૧૨ મુજબના ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હક્ક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી. મજકુર ધી મેજીસ્ટ્રી નામના બિલ્ડીંગનુ આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ (Floors) તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. બી.યુ.સી. આવતા સુધી પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટનાં કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે. પરંતુ આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ.ના માલિકી હક્કો બી.યુ.સી. આવે પછી સદરહુ સોસાયટીના રહેશે. તેમજ સદરહુ યોજનામાં બી.યુ.સી. પરવાનગી આવી ગયા બાદ પહેલા પક્ષનાએ વધારની એફ.એસ.આઈ. કે ટેરેસ માટે કોઈ દાવો કરવાનો નથી. સદરહુ યોજનામાં બનાવવામાં આવેલ મિલ્કતનાં ટેરેસ પર બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા અથવા સોસાયટીનો હક્ક હિસ્સો રહેશે.

(૨૪) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ, એફ.એસ.આઈ.ના નાણાં, આઈ.સી. ડીપોઝીટ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ વધઘટ ચાર્જ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ

નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી.

(૨૫) તમોને વેચાણ આપેલી નીચે જણાવેલ મિલ્કતની યોગ્ય અને વ્યાજબી બજારકિંમત **રૂા.__________/-** પુરા છે, આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ જરૂરી **રૂા.__________/-** પુરાના જનરલ સ્ટેમ્પ ઉપર કર્યો છે. આમ છતાં ભવિષ્યમાં સદરહુ ડયુટી અંગે કોઈપણ ત્રુટી માલુમ પડે અને જો કોઈ વખત ખુટતી સ્ટામ્પ ડયુટી ભરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારા બીજા પક્ષનાની છે.

-:: વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત ::-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે **વેસુ**ના **બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ** થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત **''ધી મેજીસ્ટ્રી''** નામની **બિલ્ડીંગ નં. ___ બિલ્ડીંગ**માં ____ **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ______ વાળી મિલ્કત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરીયા સુમારે _____ **સમ ચો.મી.** વાળી તથા રાસુકા સગવડો સહીતની મિલ્કત તથા મજકુર ઈમારત તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલ સુમારે _____ ચો.મી.ના અવિભાજય હિસ્સા સહીતની મિલક્ત.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો પહેલા પક્ષનાઓએ તન-મન અને મગજની સંપૂર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકી અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અક્કલ-હોશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી-સમજી વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે. જે અમો પહેલા પક્ષનાને તેમજ અમારા વંશ-વાલી-વારસો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઝ એડમીનીસ્ટ્રેટર્સષ એકઝીકયુટર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

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

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

રત્નાકર ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના તરફે તેના વહીવટકર્તા અને અધિકૃત ભાગીદાર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

((૧૭))

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટો

મિલ્કતનું પોસ્ટલ એડ્રેશ : **ફલેટ નંબર : ...., ... માળ, બિલ્ડીંગ નં. .... બિલ્ડીંગ, ધી મેજીસ્ટ્રી, વેસુ, સુરત.**

મિલ્કત લખાવી લેનારની સહી : ______________________

મિલ્કત લખી આપનારની સહી : ______________________

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત “ધી મેજીસ્ટ્રી” નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

((૧૮))

<u>વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટો</u>

મિલ્કતનું પોસ્ટલ એડ્રેશ : **ફલેટ નંબર : ...., ... માળ, બિલ્ડીંગ નં. .... બિલ્ડીંગ, ધી મેજીસ્ટ્રી, વેસુ, સુરત.**

મિલ્કત લખાવી લેનારની સહી : ______________________________

મિલ્કત લખી આપનારની સહી : ______________________________

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે વેસુના બ્લોક નંબર : ૪૦૪/૧/બ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૭૭૫ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૦૦ ચો.મી. પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ વાળી ૩૪૭૫ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત ''ધી મેજીસ્ટ્રી'' નામની બિલ્ડીંગ નં. ____ બિલ્ડીંગમાં _ માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ________ વાળી મિલ્કત
વેચાણ દસ્તાવેજ	

<u>પહેલા પક્ષના</u> : -	**<u>ફોટો</u>**	**<u>અંગુઠાનું નિશાન</u>**
રત્નાકર ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના તરફે તેના વહીવટકર્તા અને અધિકૃત ભાગીદાર -----------------------------------		**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

<u>બીજા પક્ષના</u> : -	**<u>ફોટો</u>**	**<u>અંગુઠાનું નિશાન</u>**
-----------------------------------		**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**