–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી(રેરા) રજીસ્ટ્રેશન નંબર :
.., તા...../..../૨૦૨... છે.

વેચાણ અવેજ ::– રૂા.............../–

(અંકે રૂપિયા .... પુરાનો)

સંવત : ૨૦૭૯ ના .... સુદ ....ને વાર ......વાર તારીખ : ..... મી, માહે.........., સને.૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દીને ....

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર યાને પહેલાપક્ષના :–</u>

(૧) ...., (PAN No. ....)

ઉ.આ.વ......., ધંધો : ....,
રહે...ના
(મો.નં........................)

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પહેલાપક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પહેલાપક્ષના યાને ખરીદનારા પોતે તથા તેઓના વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચનાર યાને બીજાપક્ષના :–</u>

બલર હોમ્સ એલએલપી (BALAR HOMES LLP) એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી, (PAN No.ABAFB 1557 C) ધંધો : વેપાર, ઠે.બ્લોક નં.૧૧૪, ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ), એફ.પી. નં.૧૪, ડી–માર્ટની બાજુમાં, દાંડી રોડ, જહાંગીરાબાદ, સુરત, ગુજરાત–૩૯૫૦૦૫ ના વતી અને તર્ફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર ::–

(૧) ધર્મેશકુમાર રમેશચંદ્ર બલર,
ઉ.આ.વ.૫૧, ધંધો : ખેતી/વેપાર,
રહે.૬, ગ્રીનવેલી રો–હાઉસ, ગંગેશ્વર મહાદેવ મંદીરની પાછળ, અડાજણ, સુરતના

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજાપક્ષના યાને વેચનારા યાને મિલકતના માલિક અગર હમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજાપક્ષના યાને વેચનારા પોતે તથા તેઓના વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, પ્રમોટર, પ્રયોજક, પ્રાયોજક, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,.....

૧. ગુજરાત રાજયના સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા–શહેર સુરતના મોજે.જહાંગીરાબાદના રે.સર્વે નં.૧૬૧ જેનો બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૧૯૭૨૯ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો **ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪** ફાળવવામાં આવેલ છે. આ ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ નું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૮૧૭ સ.ચો.મી. વાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીનમાં **બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી**ના ભાગીદારો દ્વારા આયોજીત **"આનંદ એસ્પાયર"** (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ **"મકાન"** અથવા **"પ્રોજેકટ** અથવા **યોજના** અથવા **પરિયોજના"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) નામની **એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે અને એલ** બિલ્ડીગો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબના **....–બિલ્ડીંગના ....માં માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નં..../.........** વાળી મિલકત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ **ફલેટ / દુકાન** અથવા **યુનિટ** અથવા **સદરહું મિલકત** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ–૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલોર/માળ	ફલેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :					ખરીદનારની સહી :					

કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **સ.ચો.મી.** છે. તેમજ બાલ્કની, વરંડા (૧) નું કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નું કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ...... **સ.ચો.મી.** તથા સદર ફ્લેટ / દુકાનને લાગુ ટેરેસનો વિસ્તાર ...... **સ.ચો.મી.** છે. તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણ–વણહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની .... **સ.ચો.મી.** જમીન (જેમાં **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહિતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે **પરિશિષ્ટ**માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફ્લેટ / દુકાન વાળી મિલકત હમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને ઉચ્ચક **રૂ.**................/– **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા**ના કિંમતી અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ. અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા..../...../૨૦૨.. ના રોજ લેખીત વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ કરાર મહે.સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં **અનું. નં............. થી તા...../..../૨૦૨...** ના રોજ નોંધાયેલ છે. તે કરારની શરતોનું હમો બીજાપક્ષના દ્વારા સંપૂર્ણપણે પાલન થયેલ છે. તેમજ તમો પહેલાપક્ષના ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ ઉપરોકત કરારની તમામ શરતોનું સંપૂર્ણ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. મજકુર કરારથી નકકી થયેલ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં તમો ખરીદનારાએ હમો બીજાપક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

અનું.નં.	**બેંકનું નામ / શાખા**	**ચેક નં.**	**તારીખ**	**રકમ રૂ.**
૧.				
૨.				
				કુલ્લે રકમ રૂ................/–

હમો બીજાપક્ષનાને ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જે મળ્યા બદલની હમો બીજાપક્ષના આ દસ્તાવેજ થકી લેખીત પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ. ભવિષ્યમાં નાણાં ઓછા મળ્યા બદલ કે ન મળ્યા બદલ કે અવેજ ઓછો મળ્યા બદલની હમોએ કે હમારા વંશ–વાલી–વારસોએ કોઈ તર–તકરાર કરવા / કરાવવાની નથી તેમ છતાં કરીએ/કરાવીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી/ગણાય સહી. સદરહું વેચાણ અવેજ પેટે મળેલ ઉપરોકત તમામ ચેકો બેંક દ્વારા કલીયર થવાની શરતે આ રસીદ લખી આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ કરી આપવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં ઉપરોકત ચેકો તમો પહેલાપક્ષનાની કસુરથી કલીયર થાય નહિ તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે સહી.

૨. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ / દુકાનના ટાઈટલ બીજાપક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે જેની ચકાસણી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને વેચાણ કરાર સમયે કરાવેલ છે જેની નકલો પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે જેનાથી પહેલાપક્ષનાને સંતુષ્ટ થયેલ છે. તે મુજબના ટાઈટલથી સદરહું મિલકત વેચાણ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું મિલકતના ટાઈટલની હકિકત એવી છે કે,.....

ગુજરાત રાજયના સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતના મોજે.જહાંગીરાબાદના રે.સર્વે નં.૧૬૧ જેનો બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી જમીનના મુળ માલિક ગોરધનભાઈ નાથાભાઈની ચાલી આવેલી અને સને ૧૯૨૮ પહેલાથી તેઓનું નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર કબજેદાર તરીકે ચાલતું હતુ. મજકુર જમીનના બીજા હકકમાં કેશવભાઈ ભુલાભાઈ તથા કલ્યાણભાઈ માવજીભાઈના નામ હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૫૧૩, તા.૧૨/૧૨/૧૯૪૭ થી ગણોત હકકે દાખલ કરવામાં આવેલા. અને જે નોંધ તા.૧૧/૦૬/૧૯૪૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. પરંતું ખરેખર તેઓ ગણોતિયા ન હોવાથી મહેરબાન ટેનન્સી અવલ કારકુન સાહેબના તા.૧૪/૧૧/૧૯૪૭ ના હુકમથી તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલું. જે હુકમની નોધ હકક પત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૫૨૩ તા.૧૪/૦૭/૧૯૪૮ ના રોજથી થયેલી. અને જે તા.૦૯/૦૮/૧૯૪૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલિક ગોરધનભાઈ નાથાભાઈ એ તેમના નામે ચાલતી જમીન બાબત તેમના પુત્રો નામે બળદેવભાઈ ગોરધનભાઈ તથા રામચંદ્ર ગોરધનભાઈ વચ્ચે વહેચણ થયેલી. તે વહેંચણીની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૬૦૧, તા.૦૯/૦૨/૧૯૫૫ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. પરંતુ તે વહેચણમાં સર્વે નં.૧૬૧ વાળી જમીન ગોરધનભાઈ નાથાભાઈએ પોતાના હિસ્સામાં ચાલુ રાખેલી હોવાથી તે જમીન તેઓના નામે કબજેદાર તરીકે ચાલુ રહેલી.

ઉપરોકત જમીનના એકશ્રી કલાણભાઈ માવજીભાઈ ખેત મજુર હતા. અને તેઓને રહેઠાણ માટે છાપરુ આપવામાં આવેલું. તે અંગેની નોધ ગામ નમુના નં.૧૨ ના શેરામાં થયેલી કલ્યાણભાઈ માવજીભાઈ ગુજરી ગયેલા અને તેમના પરિવારના સભ્યો જમીનમાં ખેત મજુર તરીકે કામગીરી કરતા ન હોવા છતાં ગોરધનભાઈ નાથાભાઈએ તેઓને મહેરબાની રાહે છાપરામાં રહેવાની પરવાનગી આપેલી. હાલમાં તે વારસદારોએ સ્વચછાએ છાપરાનો કબજો ખાલી કરી સર સામાન ઉઠાવી ગયા છે. અને લેખિત કબજા રસીદ પણ લખી આપી છે. સબબ હવે તેઓનો કોઈ કબજો રહયો નથી.

સદરહું જમીનના માલિક ગોરધનભાઈ નાથાભાઈ તા.૦૬/૧૨/૧૯૭૨ ના રોજ પોતાની પાછળ વારસોમાં બળદેવભાઈ ગોરધનભાઈ તથા રામચંદ્ર ગોરધનભાઈને મુકીને ગુજરી જવાથી વારસાઈ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેઓના નામ દાખલ કરવાની નોંધ કરેલ. અને જે અંગેની વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૯૧૩, તા.૧૪/૦૩/૧૯૭૨ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૩૧/૦૫/૧૯૭૨ ના રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

મજકુર સર્વે નં.૧૬૧નું ક્ષેત્રફળ : ૨૦૨૩૪ સમ ચો.મી. હતું. પરંતુ લેન્ડ રેકર્ડ કચેરીના દુરસ્તી પત્રક નં.૨૪ ના આધારે ક્ષેત્રફળ ઘટાડીને ૧૯૭૨૯ સમ.ચો.મી કાયમ થયેલું જે દુરસ્તી પત્રક નં.૨૪ ની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૧૦૫૩, તા.૦૭/૦૭/૧૯૭૯ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૧૩/૦૮/૧૯૭૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

મજકુર ગામે એકત્રીકરણની યોજના લાગુ પડતા સદરહું સર્વે નં.૧૬૧ ની જમીનનો બ્લોક નં.૧૧૪ બનેલો. અને જે અંગેની એકત્રીકરણ યોજનાની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬

(હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૧૦૮૬, તા.૨૦/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૧૪/૦૪/૧૯૮૧ ના રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહું જમીનના માલિકો પૈકી રામચંદ્ર ગોરધનભાઈ પટેલ તા.૧૦/૧૨/૮૨ ના રોજ પોતાની પાછળ વારસોમાં વિધવા જયાબેન તથા બે દિકરાઓ નામે જગદિશ રામચંદ્ર તથા દિનેશ રામચંદ્ર મુકીને બિન વસિયત ગુજરી ગયેલા પરંતુ વારસદારોની સંમતિથી ફક્ત માત્ર જયાબેન રામચંદ્રનું નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર દાખલ કરવા નોંધ કરેલ. અને જે અંગેની વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૧૧૨૩, તા.૨૫/૦૧/૮૩ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૦૧/૦૩/૮૩ ના રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. પાછળથી જયાબેન રામચંદ્ર ગોરધનભાઈની વિધવા તા.૦૧/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજ ગુજરી જતા વારસાઈ હકકે (૧) જગદીશચંદ્ર રામચંદ્ર પટેલ તથા દિનેશચંદ્ર રામચંદ્ર પટેલના નામો સરખા હીસ્સાના સહમાલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવા રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર નોંધ કરેલ. અને જે અંગેની વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૧૮૯૧, તા.૨૯/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૨૦/૦૨/૨૦૦૭ ના રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલિકો પૈકી જગદીશચંદ્ર રામચંદ્ર તા.૨૭/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ પોતાની પાછળ વારસોમાં તેમની વિધવા કમળાબેન તથા એક પુત્ર મનીષ અને એક પુત્રી અમીષા એમ ત્રણ વારસદારોને મુકીને બીન વસિયત ગુજરી ગયેલા અને જેથી રેવન્યુ રેકર્ડે વારસાઈથી (૧) કમળાબેન તે જગદીશચંદ્ર રામચંદ્રની વિધવા, (૨) મનીષકુમાર જગદીશચંદ્ર, (૩) અમીષાબેન જગદીશચંદ્રના નામ દાખલ કરવા નોંધ કરેલ. અને જે અંગેની વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૨૩૯૪, તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલિકો પૈકી બળદેવભાઈ ગોરધનભાઈનું તા.૧૨/૧૨/૧૯૯૩ ના રોજ પોતાની પાછળ વારસોમાં ત્રણ પુત્રો નામે રાજેન્દ્ર બળદેવભાઈ, સુરેન્દ્ર બળદેવભાઈ તથા દલસુખભાઈ બળદેવભાઈ અને એક પુત્રી લક્ષ્મીબેન બળદેવભાઈને મુકીને બિનવસિયત ગુજરી ગયેલા. બળદેવભાઈની પત્નિ મણીબેન બળદેવભાઈ તેમની હયાતી દરમ્યાન તા.૦૨/૦૯/૧૯૮૯ ના રોજ ગુજરી ગયેલા બળદેવભાઈની એક પુત્રી લલીતાબેન બળદેવભાઈ તા.૧૩/૦૮/૧૯૬૧ ના રોજથી તેમની હયાતીમાં ગુજરી ગયેલા. તથા બળદેવભાઈની પુત્રી લક્ષ્મીબેન બળદેવભાઈ તા.૧૪/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલા. બળદેવભાઈનો એક પુત્ર હરીશચંદ્ર બળદેવભાઈ સને.૧૯૮૧ થી ઘર છોડીને ચાલી ગયેલા અને તેમનો કોઈ પત્તો ન હતો. સુરેન્દ્રભાઈ બળદેવભાઈએ હરીશચંદ્ર બળદેવભાઈની હયાતી ન હોવાનું પ્રમાણિત કરવાના હેતુથી સુરતની સીવીલ કોર્ટમાં રે.દિ.મુ.નં.૧૫૭૩/૨૦૦૫ નો દાવો નોધાવેલો અને તે દાવામાં જરૂરી તપાસ બાદ નામદાર કોર્ટ તા.૦૧/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ પોતાનો ફેસલો આપેલો. અને હરીશચંદ્ર બળદેવભાઈ પટેલ ગુજરી ગયેલ હોવાનું પ્રમાણિત કરેલુ. લલીતાબેન બળદેવભાઈ પટેલના લગ્ન જગજીવનભાઈ સાથે થયેલા લલીતાબેન જગજીવનભાઈ તા.૧૩/૦૮/૧૯૬૧ ના રોજ તેમની પાછળ વારસોમાં બે પુત્રો મહેશભાઈ જગજીવનભાઈ તથા ભદ્રેશભાઈ જગજીવનભાઈને મુકીને ગુજરી ગયેલા. જગજીવનભાઈ પણ વર્ષો પહેલાથી બીન વસિયત ગુજરી ગયેલા ભદ્રેશભાઈ

જગજીવનભાઈ તા.૦૫/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ પોતાની પાછળ વારસોમાં વિધવા નીતાબેન તથા બે પુત્રો નામે નેહલ તથા કૃણાલને મુકીને બીન વસિયત ગુજરી ગયેલા. લક્ષ્મીબેન બળદેવભાઈના લગ્ન ઠાકોરભાઈ સાથે થયેલા. લક્ષ્મીબેન ઠાકોરભાઈ તા.૧૪/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ પોતાની પાછળ વારસોમાં ત્રણ દિકરાઓ નામે ભરતભાઈ, નલિનભાઈ તથા ચેતનભાઈ તથા પતિ ઠાકોરભાઈને મુકીને બિનવસિયત ગુજરી ગયેલા. ઠાકોરભાઈ પણ વર્ષો પહેલાથી બીન વસિયત ગુજરી ગયેલા. આમ બળદેવભાઈ ગોરધનભાઈના મરણ બાદ તેમના હીસસાની જમીન સર્વે વારસદારોને પ્રાપ્ત થયેલી. અને તેઓના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર નોંધ નં.૭૦૭૩ તા.૧૦/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ થયેલા. મહેશભાઈ જગજીવનભાઈએ પોતાનો હીસ્સો રાજેન્દ્ર બળદેવભાઈ, સુરેન્દ્ર બળદેવભાઈ તથા દલસુખભાઈ બળદેવભાઈની તરફેણમાં તા.૨૦/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ ફારગતી દસ્તાવેજથી જતો કરેલ છે. મજકુર દસ્તાવેજ મે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સુરત–૮(રાંદેર) ની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં ૧૫૨૭ નંબરે તા.૨૦/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજથી રજીસ્ટર્ડ થયેલો છે. તે જ પ્રમાણે નીતાબેન ભટદ્રેશભાઈ પટેલ, નેહલ ભદ્રેશભાઈ પટેલ તથા કૃણાલ ભદ્રેશભાઈ પટેલનાઓએ પોતાનો હીસ્સો રાજેન્દ્ર બળદેવભાઈ, સુરેન્દ્ર બળદેવભાઈ તથા દલસુખભાઈ બળદેવભાઈની તરફેણમાં તા.૨૩/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ ફારગતી દસ્તાવેજથી જતો કરેલો છે. મજકુર દસ્તાવેજ મે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સુરત–૮(રાંદેર) ની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં ૧૫૪૫ નંબરે તા.૨૩/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજથી રજીસ્ટર્ડ થયેલો છે. બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી જમીન પૈકી ૫૦% (ટકા) હીસ્સાની જમીન બળદેવભાઈ ગોરધનભાઈના વારસદારો તરીકે રાજેન્દ્રભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, સુરેન્દ્રભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, દલસુખભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, ભરતભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ, નલીનભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ, ચેતનભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ, ભાનુબેન ઉર્ફે ભાનુમતીબેન હરીશચંન્દ્ર પટેલ, કલ્પેશભાઈ હરીશચંન્દ્ર પટેલ, નેહલ હરીશચંન્દ્ર પટેલની માલીકીની ચાલી આવેલી.

કમળાબેન જગદીશચંન્દ્ર તથા અમિષા જગદિશચંન્દ્રએ મજકુર જમીનમાંનો પોતાનો હીસ્સો મનિષકુમાર જગદિશચંન્દ્રની તરફેણમાં તા.૧૭/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજના નોટરી કરારથી જતો કરેલો. અને તે ઉપરથી તેઓના નામ રેવન્યુ રેકર્ડેથી કમી કરી નોધ નં.૨૪૨૩, તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૧/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલી. દિનેશ રામચંન્દ્ર તથા મનિષકુમાર જગદિશચંન્દ્રનાએ પોતાના એકદરે નિમે યાને અડધા હીસ્સાની જમીન તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૩ ના નોધણી નં.૩૪૮/૨૦૧૩ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) મનોજભાઈ પરસોત્તમભાઈ મોવલીયા, (૨) અનિલભાઈ જયંતિભાઈ પટેલ, (૩) રોહિતભાઈ જયંતિભાઈ પટેલ, (૪) જયંતિભાઈ પરભુભાઈ પટેલ, (૫) સ્નેહલકુમાર જગદીશભાઈ પટેલ, (૬) દિનેશભાઈ પરબતભાઈ વાઘાણી(પટેલ), (૭) અલ્પેશ ગોકુળભાઈ કોટડીયા, (૮) ભરતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ, (૯) ભોળાભાઈ ગોવિંદભાઈ રામાણીનાઓને વેચાણ આપેલ. અને જે અંગેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૨૪૫૭, તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૧૫/૦૬/૨૦૧૩ ના રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પૈકી અલ્પેશ ગોકુળભાઈ કોટડીયાએ પોતાનો હીસ્સો ભરતકુમાર જયંતિલાલ તથા દિપ્તી ભરતકુમારને તા.૨૩/૦૮/૨૦૨૧ ના નોધણી નં.૮૩૩

તા.૨૫/૦૮/૨૦૨૧ ના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલો. જે દસ્તાવેજને આધારે ખરીદનારાઓના નામો મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક નોધ નં.૩૦૮૦, તા.૦૯/૦૯/૨૦૨૧ થી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તા.૨૭/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. આમ બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી જમીનમાં નિમે યાને અડધો હીસ્સો મનોજભાઈ પરસોત્તમભાઈ મોવલીયા, અનિલભાઈ જયંતિભાઈ પટેલ, રોહિતભાઈ જયંતિભાઈ પટેલ, જયંતિભાઈ પરભુભાઈ પટેલ, સ્નેહલકુમાર જગદીશભાઈ પટેલ, દિનેશભાઈ પરબતભાઈ વાઘાણી(પટેલ), ભરતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ, ભોળાભાઈ ગોવિંદભાઈ રામાણી તથા દિપ્તી ભરતકુમાર પટેલનાઓ થયેલા. તથા ચાલી આવેલા.

સુરત શહેરનુ વિસ્તરણ થયેલુ અને જહાંગીરાબાદ ગામનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં થયેલો. ચાર્યાસી તાલુકાનુ વિભાજન થયેલુ અને સુરત શહેર માટે અલગ તાલુકો સુરત સીટી અમલમાં આવેલો. આમ મજકુર જમીન હવે સુરત સીટી તાલુકામાં પડે છે. તાલુકાનું વહીવટી વિભાજન થતા હવે જમીન અડાજણ તાલુકામાં સમાવિષ્ટ છે.

સદરહું જમીનને ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ લાગુ પડતા તેને ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ) હેઠળ ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ ફાળવવામાં આવેલો. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૩૮૧૭.૦૦ સ.ચો.મી. થયેલ છે.

ત્યારબાદ બ્લોક નં.૧૧૪ ક્ષેત્રફળ ૧૯,૭૨૯.૦૦ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪ (જહાંગીરાબાદ) ના અંતિમ ખંડ નં.૧૪ ની ૧૩,૮૧૭.૦૦ સમ ચો.મી. જમીન માટે અરજદારશ્રી મનોજભાઈ પરસોતમભાઈ મોવલીયાએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૨૮/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં કલેકટરશ્રી સુરતના તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૩ ના હુકમ ક્રમાંક : ૧૬૩ / ૨૨ / ૧૬ / ૦૦૯ / ૨૦૨૩ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુરી આપેલ. અને જે અંગેની બીન ખેતીની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૩૧૬૪, તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૨૧/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી અને ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ) ના અમલ બાદ અંતિમ ખંડ નં.૧૪ વાળી ૧૩૮૧૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીનના માલિક મનોજભાઈ પરસોત્તમભાઈ માવલીયા વિગેરે કનેથી બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદારો (૧) ધર્મેશકુમાર રમેશચંદ્ર બલર, (૨) કેતન સુરેશચંદ્ર પટેલનાઓએ વેચાણ રાખેલ. અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સુરત–૪(કતારગામ ઝોન) સાહેબની કચેરીમાં અનું. નં.૧૭૬૩, તા.૧૭/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. અને જે અંગેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક) માં નોંધ નં.૩૧૬૫, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ મજકુર નોંધ તા.૧૦/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

અને તે રીતે સદરહું બ્લોક નં.૧૧૪ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૭૨૯ ચો.મી., જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ) માં ઓ.પી. નં.૧૮, એફ.પી. નં.૧૪ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૮૧૭ ચો.મી. વાળી

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલોર/માળ	ફલેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :					ખરીદનારની સહી :					

બીનખેતીની જમીનના **બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી** યાને હમો બીજાપક્ષના માલિક–મુખત્યાર, કબજેદાર, વહીવટદાર, ભોગવટેદાર થયેલ છે. અને ચાલી આવેલ છે. **બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી**માં હાલમાં (૧) ધર્મેશકુમાર રમેશચંદ્ર બલર, (૨) અમુલ રમેશચંદ્ર પટેલ, (૩) વિજય ધનજીભાઈ ઝડફીયા, (૪) ચંદ્રેશ રમેશચંદ્ર બલર, (૫) કેતન સુરેશચંદ્ર પટેલ વિગેરે ભાગીદારો છે. તે સિવાય કોઈ ભાગીદાર નથી કે બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢીમાં ઉપરોક્ત ભાગીદારો સિવાય અન્ય કોઈનું હિત સમાયેલ નથી. મજકુર ભાગીદારો વચ્ચેનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ તા...../..../૨૦૨... ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે અંગેનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સુરત–૪(કતારગામ)ની કચેરીમાં અનું. નં............ થી તા...../..../૨૦૨.... ના રોજ નોંધાયેલ છે.

સદરહું જમીનના વિકાસ માટેના રહેણાંક–કમ–વાણિજયના હેતુ બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવા માટે મજકુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની સહી, સંમતિથી સુરત મહાનગરપાલિકામાં રજુ કરવામાં આવેલ. અને તે પ્લાન હમો બીજાપક્ષનાએ મંજુર કરાવેલા છે. અને સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા તેને મંજુર કરીને બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી નં.ટી.ડી.ઓ. / ડીપી / નં.૦૪૧, તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

આમ, હમો બીજાપક્ષના સદરહું બ્લોક નં.૧૧૪ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૭૨૯ ચો.મી., જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ) માં ઓ.પી. નં.૧૮, એફ.પી. નં.૧૪ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૮૧૭ સ.ચો.મી. વાળી જમીન છે, તે બીનખેતીની જમીનના કુલ, એકલા, સંપૂર્ણ–સ્વતંત્ર માલિક–મુખત્યાર, કબજેદાર, વહીવટેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા હોય સદરહું જમીનના વહિવટ વ્યવહાર, વ્યવસ્થા, નિકાલ કરવાના સંપૂર્ણ હકક અને અધિકારની રૂએ મજકુર જમીનમાં હમો બીજાપક્ષનાએ રહેણાંક–કમ–વાણિજય હેતુસરની યુનીટોવાળી પ્રયોજનાનું આયોજન કરેલ. અને આ પરવાનગીઓની રૂએ હમો બીજાપક્ષના પેઢી દ્વારા પ્રયોજિત સદરહું પ્રયોજનાને **" આનંદ એસ્પાયર "** નામ આપીને તેના બાંધકામ વિકાસની કામગીરી કરવામાં આવેલ. અને તેવી પ્રયોજના માંહે આવેલ મંજુર થયેલ પ્લાનના હેતુસર તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની સ્થિતીએ તમો પહેલાપક્ષનાએ સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગમાં મિલકત ખરીદવાની ઈચ્છા દર્શાવતા તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપી હમો બીજાપક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

બીજાપક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે. અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી રજીસ્ટ્રેશન નં................................, તા...../..../૨૦૨... થી રજીસ્ટ્રેશન થયેલ છે.

સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** નામના મકાનના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદિન સુધી યાને કે તમો પહેલાપક્ષનાને ફ્લેટ / દુકાનનો કબજો સુપ્રત કર્યો પછી સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને બીજાપક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (BUC) મેળવેલ છે.

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લોર/માળ	ફ્લેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :				ખરીદનારની સહી :						

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ૧(એક) બેઝમેન્ટ (ભોંયરા), ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર દુકાન તથા પાર્કીંગ તથા પહેલા માળ ઉપર દુકાન તથા ૧ થી ૧૪ માળના **એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે અને એલ** બિલ્ડીંગોવાળી મિલકત ધરાવતા પ્રોજેકટનું બાંધકામ બીજાપક્ષનાએ કરેલ છે. અને તે બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ : ......** ના **......માં માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નં..../.......** વાળી મિલકતનો **કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** છે (કાર્પેટ એરીયા એટલે ફલેટ / દુકાનની બહારની દિવાલો, એકસકલુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટ / દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ફલેટ / દુકાનની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારની ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને પહેલાપક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફલેટ / દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી. અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મિલકત તમો પહેલાપક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ અને સદરહું ફલેટ / દુકાન હમો બીજાપક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

૩. તમો પહેલાપક્ષનાની માંગણીથી હમો બીજાપક્ષનાએ મજકુર ફલેટ / દુકાનના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજ તથા હમો બીજાપક્ષનાના આર્કિટેકટ શ્રી અપુર્વ દેસાઈ (UTOPIA DESIGNS) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ધરમ આર. ભગત (BHAGAT ASSOCIATES) ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આ લેખનો અને વિગત/વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલાપક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલાપક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકિકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ શ્રી અપુર્વ દેસાઈ (UTOPIA DESIGNS) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ધરમ આર. ભગત (BHAGAT ASSOCIATES) દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, અને એલોટીએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. અને પહેલાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. હમો બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલાપક્ષનાએ તપાસી લીધેલ અને હમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સ્થળે તે

મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો પહેલાપક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે. અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે. અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૪. હમો બીજાપક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો યુનીટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન ઉપરના હમો બીજાપક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડ, ટાઈટલ રીપોર્ટ ની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસેલ છે. અને તેનાથી પહેલાપક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** ના તમામ બિલ્ડીંગો તથા તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ / દુકાન વાળી મિલકતના પ્લાન તેમજ સ્પેસીફીકેશન તમો પહેલાપક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે જોઈ તપાસી સદરહું ફલેટ / દુકાન ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. તથા સદરહું મિલકતના ટાઈટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો, મંજુર પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન મુજબ બાંધકામ, ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, કલર કામ, જનરેટર બેકઅપ, સેનેટરી કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, બાથરૂમના કામો, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ તેમજ જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ તથા બિલ્ડીંગમાં અને ફલેટ / દુકાનમાં અન્ય તમામ કામો, તમામ કામોની ગુણવંતા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, આપવામાં આવેલ સાધન–સામગ્રીની કવોલીટી તથા કારપેટ એરીયા, ફીટીંગ્સ, ટાઈલ્સ, કોમન સુવિધાનું, જનરેટરનું, ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું, લીફટનું, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું કામ તથા ફાયર એન.ઓ.સી., અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું, અન્ય વાયરીંગનું, સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઈન, સી.પી. ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ તથા બારી દરવાજાના લોક, બારી દરવાજા, રેલીંગ–કઠેળાનું કામ, રેલીંગની ઊંચાઈ વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓની તમો પહેલાપક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે સંપૂર્ણપણે ચકાસણી કરી કરાવીને તેમાં તમોને સંતોષ થતા સદરહું મિલકત તમોએ સ્વેચ્છાએ રાજીખુશીથી ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. અને તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ પહેલાપક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી, મત્તા કરેલ છે. અને તે બાબતની કોઈ તર–તકરાર કે ફરીયાદ તમો પહેલાપક્ષનાને નથી. તમો પહેલાપક્ષનાને કબજે સોપેલ મિલકતમાં રેરા કાયદાની જોગવાઈ મુજબ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% સુધીનો ફેરફાર આવે તો તેમાં તમો પહેલાપક્ષનાએ ક્ષેત્રફળ બાબતે કોઈપણ જાતની તર–તકરાર બીજાપક્ષના સાથે કરવા કરાવવાની નથી. જેની પહેલાપક્ષના ખાત્રી આપેલ છે.

૫. સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબના ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ

જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજાપક્ષનાનો છે. સહી. તે અંગે પાછળથી પહેલાપક્ષનાએ કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી.

૬. મજકુર **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગના કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ–બી.યુ.સી. સુરત મહાનગરપાલિકામાંથી આવી ગયા પછી એફ.એસ.આઈ. (FSI) વધારાની એફ.એસ.આઈ. (FSI) તથા ટેરેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર–હકક પ્રમોટર/ડેવલોપર્સનો રહેશે નહી. આનો અધિકાર–હકક ફકત સદર **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રજોકેટના ફલેટ / દુકાન ધારણ કરનાર સભ્યોની બનેલ રજીસ્ટર્ડ સોસાયટીનો જ રહેશે.

૭. નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ / દુકાન હમો બીજાપક્ષનાના માલિકીપણા અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો હમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે. અને તમો પહેલાપક્ષનાએ મજકુર ફલેટ / દુકાનનો હમો બીજાપક્ષના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

૮. આજરોજ તમો પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, ફલેટ / દુકાનમાં **" આનંદ એસ્પાયર "** નામના મકાનમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો પહેલાપક્ષના હમો બીજાપક્ષનાના ધ્યાને લાવો, અને આ ખામી તમો પહેલાપક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી હમો બીજાપક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો પહેલાપક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ–મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલકટ્રોનીક સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલાપક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજાપક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો પહેલાપક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે બાબતોમાં ગણાશે નહી.

(A) પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલકત તથા તેને લગતી કોમન સુવિધાની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો પહેલાપક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે–સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે. અને પહેલાપક્ષકારની સદરહું કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે

જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે હમો બીજાપક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

(B) બિલ્ડીગને નુકશાન : જો પહેલાપક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(C) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલાપક્ષનાને કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલાપક્ષનાના ફલેટ / દુકાન કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(D) પહેલાપક્ષના દ્વારા પોતાના ફલેટ / દુકાનમાં કે બિલ્ડીગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ વાપરવામાં આવે તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનામાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(E) આગ : જો પહેલાપક્ષના દ્વારા વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ધટના બને તો આવી ધટના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(F) સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટમાં પ્રયોજક દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા કે યુનિટ વાઈઝની સુવિધાઓમાં આપવામાં આવેલ લીફટ, જનરેટર, ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ, વોટર પંપ, મશીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ઈલેકટ્રીકસ કે ઈલેકટ્રોનિકસ વસ્તુઓ તથા બિલ્ડીગમાં લગાવવામાં આવેલ તમામ પ્રકારની મશીનરી–યંત્રનો સારી રીતે અને નિયમબધ્ધ રીતે જે તે વિષયના નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે સોસાયટીએ ઉપયોગ કરાવવાનો રહેશે. અને જે તે

વસ્તુના લાયસન્સ, એન.ઓ.સી. નિયમિત રીતે રીન્યુ કરવાના તથા ટાઈમ ટુ ટાઈમ ઓથોરાઈઝ કોન્ટ્રાકટર કે એજન્સી પાસે સર્વિસ/મરામત કરવાના રહેશે. અને તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત, અકસ્માત કે નુકશાન સર્જાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની કે પ્રમોટરની રહેશે નહી. તેમજ પ્રમોટર દ્વારા તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટ / દુકાનની અંદર આપેલ સુવિધાઓ જેવી કે, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, વોટર સપ્લાય તથા ડ્રેનેજના મટીરીયલ્સ સાથેનું પ્લમ્બીંગ, ફલોરીંગ વિગેરેનો એલોટી મારફતે ઉપયોગ કરવાથી ખરાબ થાય કે કોઈ નુકશાન થાય તો તે થયેલ નુકશાન ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી. આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે. અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(G) પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ / દુકાનનો કબજો લીધા બાદ સદરહું બિલ્ડીગોના બાંધકામના બાહય સ્ટ્રકચરમાં કે એલીવેશનમાં કે પાણી / ડ્રેનેજ સંબંધી યુટીલીટીઝ જેવી કે, બાથરૂમ, ટોયલેટ વિગેરેના વોટર કનેકશનમાં કે અન્ય રીતે ફેરફાર થઈ જાય તેવા કોઈ ફેરફાર તમો પહેલાપક્ષનાએ કરવાના નથી. પહેલાપક્ષનાએ ખરીદ કરેલ ફલેટ / દુકાનની બારીની ગ્રીલ બીજાપક્ષનાએ નકકી કરેલ ડીઝાઈન પ્રમાણે જ બનાવવાની રહેશે તથા મેઈન દરવાજાની ડીઝાઈન તથા બાલ્કની, ચોકડી, દાદર તથા પેસેજમાં આવેલા કલરમાં પહેલાપક્ષનાએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. ફલેટ / દુકાનની બહાર કોમન પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં કોઈ માલસામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાની કે દિવાલ બનાવવાની નથી. તેમજ પહેલાપક્ષનાએ ફલેટ / દુકાનની અંદર ફર્નિચર, પ્લમ્બીંગ, ડ્રેનેજ, એ.સી. ફીટીંગ્સ, રીનોવેશન કરતી વખતે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરની અંદર તોડફોડ કે કોર કટીંગ વિગેરે ઈમારતની સ્ટ્રકચરલ અને સ્ટ્રેન્થને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કાર્ય કરવાનું નથી, તેમજ સરકાર દ્વારા કે સોસાયટી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવું, કે અન્ય ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરોને હેરાનગતી કે મુશ્કેલી કે ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરવા કરાવવાનું નથી. તેમ છતાં જો પહેલાપક્ષના દ્વારા ઉપરોકત કાર્ય કરવામાં આવશે તો અન્ય યુનિટ ધારકો, બિલ્ડીગનું વહિવટી તંત્ર કે સર્વિસ સોસાયટી તમોને તેમ કરતા અટકાવવા હકકદાર રહેશે. અને તે માટે જે કાયદેસરની દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવાની થાય તે કરી શકશે. અને તે માટે સોસાયટીને થતા વકીલ ખર્ચ, નોટીસ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે. જેમાં બીજાપક્ષના બલર હોમ્સ એલએલપી એક ભાગીદારી પેઢીની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(H) બલર હોમ્સ એલએલપી ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આપવામાં આવેલી કોમન સગવડો જેવી કે સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, બે લીફટ, જનરેટર, ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમ તથા અન્ય તમામ કોમન સગવડો વિગેરેનો મેઈન્ટેન્સ કોન્ટ્રાકટ ગવર્મેન્ટ એપ્રુવ્ડ કોન્ટ્રકટરને આપવાનો રહેશે. કોન્ટ્રાકટની મુદત પુરી થયેથી દર વર્ષે ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાનો રહેશે. અને જાળવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આવા કોન્ટ્રાકટની તમામ શરતો તમારે પાળવાની રહેશે. તથા આવી

સગવડોની જાળવણી કરવાની રહેશે. અને આવી સગવડોના વપરાશ માટે જાણકાર વ્યકિત રાખવાની રહેશે. જેથી સગવડો વ્યવસ્થિત મેન્ટેઈન થઈ શકે, તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત થાય તેવા સંજોગોમાં તમામ જવાબદારી સોસાયટી કે જે તે બિલ્ડીગની કમીટી અથવા તો જે તે મેઈન્ટેન્નસ કંપની, ડીસ્ટ્રીબ્યુશન કંપની અને કોન્ટ્રાકટરની રહેશે, જે અંગે **"બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી"** ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૯. સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટની કુલ્લે તળની જમીનમાં તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ / દુકાનના બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાના માલિકી હકકો અન્ય ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશો સહી. તેમજ સમગ્ર **"આનંદ એસ્પાયર"** પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા, રસ્તા, રીસેપ્શન કેબીન, દાદર, પેસેજ, લીફટવેલ, લીફટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈનો, અગાસી, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, જનરેટર બેકઅપ ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાય તથા અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરેમાં તમામ ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરો / સભ્યોના સહિયારા વપરાશી હકકો રહેશે, તેમાં તમો પહેલાપક્ષનાને કોઈ સ્વતંત્ર માલિકી હકક આપવામાં આવેલ નથી.

૧૦. સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** ના પ્રોજેકટનું કામ પુરૂ થાય ત્યારબાદ તમામ ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરોએ સાથે મળી સમગ્ર બિલ્ડીગના સુવ્યવસ્થિત સંચાલન તેમજ વહિવટ માટે અને સભ્યોના હકક, હિતો જળવાય તે માટે એક વહિવટી તંત્ર કે સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. તેમાં તમામ ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરોએ ફરજીયાત પણે સભ્ય બનવાનું રહેશે. અને મજકુર વહિવટ તંત્ર કે સોસાયટી સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર " એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે અને એલ** બિલ્ડીગોના સંચાલન માટે જે નિતિ–નિયમો બનાવે તેનું તમામ હોલ્ડરોએ ફરજીયાત, અચુક અને અફર રીતે પાલન કરવાનું રહેશે, તે મુજબ તમારે પણ ફરજીયાત સભ્ય તરીકે જોડાવાનું રહેશે. અને આ **" આનંદ એસ્પાયર "** વસાહતમાં આવેલ કોમન સગવડો જેવી કે, કોમન ગાર્ડન, મેઈન ગેટ, સીકયુરીટી કેબીન, બેઝમેન્ટ, આંતરીક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન એરીયાની, દાદર પેસેજ અગાસીની સાફ સફાઈના ખર્ચ, તેના જાળવણી ખર્ચ તેમજ વપરાશી ખર્ચ, કોમન વેરાઓ, પરિયોજનાની જમીન અને પ્રોજેકટના સર્દભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વિમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારોનો તથા ઓફિસ કર્લાકનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેન્નસ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ તથા અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓનો ખર્ચ વિગેરે પ્રકારના તમામ કોમન ખર્ચાઓમાં તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટ / દુકાનવાળી બિલ્ડીગના હિસ્સે જે ખર્ચ આવે તેમાં તમોએ તથા બિલ્ડીગના અન્ય તમામ સભ્યોએ સાથે મળીને ફાળે પડતી રકમ સોસાયટીના વહિવટી તંત્ર એટલે કે સોસાયટીને આપવાની રહેશે. પરંતુ સદર યોજનાના તમામ સભ્ય વહિવટી તંત્ર કે સોસાયટીની રચના ન કરે ત્યા સુધી સદર મેઈન્ટેન્સની રકમ જે તે

સભ્યોએ બીજાપક્ષનાને આપવાની રહેશે. સહી. અને તેમાં કસુર થાય કે આવી ફાળાની રકમ આપવામાં તમો ઈન્કાર કરો તો તમોને આપવામાં આવેલી સહિયારી સગવડો જેવી કે પાર્કિંગ, લીફ્ટ, પાણી, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીકસીટી વિગેરેનો વપરાશ બંધ કરવા બીજાપક્ષના તથા વહિવટી તંત્ર કે સોસાયટી હકકદાર રહેશે. અને તેના ઉપર કાયદેસરની કાર્યવાહી દ્વારા આવી મેઈન્ટેનન્સની રકમોની વસુલાત કરી શકશે. સદર **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટમાં આવેલ જીમ, ઈન્ડોર ગેમ અને બેન્કવેટ હોલ વિગેરેના નિભાવ ખર્ચના નાણાં પહેલાપક્ષનાએ સોસાયટીને અલગથી આપવાના રહેશે.

૧૧. યોજનાની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી, હમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષના દ્વારા રચિત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વિસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે. તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ, ઈત્યાદીની નકલો સુપ્રત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપ્રત કરવા અંગેના લખાણો/દસ્તાવેજો કરવા અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે. સહી.

૧૨. તમો પહેલાપક્ષનાએ ખરીદ કરેલ યુનિટનું વિજ કનેકશન અલગ આપવામાં આવેલ છે. તેનું બીલ તમોએ સ્વતંત્રપણે ભરવાના રહેશે. તેમજ તમોના યુનિટ પુરતાં સ્થાનિક સત્તા મંડળ કોર્પોરેશનના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ કે સરકારના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, પાણી વેરો, ગટરના જોડાણો બાબતના વેરાઓ તથા ભવિષ્યમાં લાગુ થનાર કાયદા અન્વયે ચુકવવાના થતા ટેક્ષ અન્ય તમામ પ્રકારના ચુકવવા પાત્ર ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

૧૩. ભવિષ્યમાં જયારે પણ સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** ના બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગોનું રીનોવેશનનું કામ અથવા કોઈ પ્રકારનું રીપેરીગ કામ કરવાનું સોસાયટી કે વહિવટી તંત્ર નકકી કરે, તો તેમાં દરેક ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરો સાથે તમો પહેલાપક્ષનાએ ફરજીયાતપણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તથા તે અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમાં દરેક ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરોના ભાગે પડતી રકમ તમો પહેલાપક્ષનાએ સોસાયટીને કે વહિવટી તંત્રને ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે. તથા બિલ્ડીગ અથવા કોઈ ફલેટ / દુકાનને લગતા રીપેરીગ કામ દરમ્યાન બીજાના ફલેટ / દુકાનમાં જઈને રીપેરીગ કામ કરવાનું થાય તો દરેક ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરોએ તેમાં પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે. અને ફરજીયાતપણે ફલેટ / દુકાનમાં પ્રવેશ કરી રીપેરીગ કામ કરવા દેવાનું રહેશે. જે તમો પહેલાપક્ષનાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૧૪. સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રયોજના, તેમાં આવેલ ઈમારતો તથા પ્રયોજનાના વણ–વહેંચાયેલ કોમન એરીયાના, પ્રયોજનામાંની સહિયારા વપરાશની સુવિધાઓ–સવલતોની જાળવણી અને નિભાવ તથા તેનું સંચાલન, નિયમન, વ્યવસ્થાપન અને તે અંગેની જરૂરી તમામ વહિવટી કામગીરી માટે તેવા એસોસીએશન, સોસાયટી, મંડળી કે સર્વીસ સોસાયટીની કારોબારી / વહિવટી સમિતિ કરશે અને તેવા એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળી કે સર્વીસ સોસાયટી

પ્રકારનું જે માળખું બીજાપક્ષના બનાવે કે પ્રયોજનાના યુનિટ ધારકો / માલિકો બનાવે તેના તમો પહેલાપક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. અને તેવા માળખાના કાયદાકીય ધારા–ધોરણો, જોગવાઈઓ અને બંધારણ અને વખતો–વખતના સોસાયટી, મંડળીના નિતિ–નિયમો પહેલાપક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ તે અંગેના એસોસીએશન કે સર્વીસ સોસાયટી કે મંડળીની કારોબારી / વહિવટી સમિતિ વખતો–વખત જે નિતિ–નિયમો અને ધારાધોરણ નકકી કરે તે તમામ યુનિટ ધારકોએ ફરજીયાતપણે સ્વીકારવાના રહેશે. અને તેને આધિન પોતાનું યુનિટ ધારણ કરવાનું રહેશે. અને પ્રયોજનાના અને કોમન સગવડોના જાળવણી, નિભાવ, સરકારી, અર્ધસરકારી વેરા, અન્ય ચાર્જીસ અને તમામ ખર્ચ માટેના નાણાંનો કારોબારી / વહિવટી સમિતિ વખતો–વખત ઠરાવે તે મુજબના પોતાને ફાળે પડતા હિસ્સાના નાણાં તેવી વહિવટી સમિતિને દરેક યુનિટ ધારકે વખતો વખત અને બિનચુક સમયસર ચુકવવાના / જમા કરાવવાના રહેશે.

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય પહેલાપક્ષનાએ મજકુર **" આનંદ એસ્પાયર "** નામના મકાનમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલાપક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલાપક્ષના જવાબદાર બનશે. અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલાપક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે. પહેલાપક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઈપણ પ્રકારના આંતરિક ફેરફારો તેમજ બાહય એલીવેશનમાં ફેરફારો થાય તેવી રીતના કોઈપણ ફેરફાર, છાપરા, તોડફોડ કે વધારાના બાંધકામ કરવા–કરાવવાના નથી. મજકુર બિલડીગના પેસેજો, માર્જીન, પાર્કિંગ, ટેરેસ કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ સામાન, ભંગાર, ખાટલા–ગાદલા–ગોદડા, પાઈપો, પૂઠાના બોકસ, કુંડા વિગેરે કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાના નથી.

૧૫. ટુંકમાં હમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ફલેટ / દુકાનમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરિપૂર્ણ 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 પહેલાપક્ષના સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

૧૬. પહેલાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, જનરેટર તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે. અને પહેલાપક્ષનાને 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 પહેલાપક્ષનાને હમો બીજાપક્ષનાએ આપેલ

છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે. અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વખતે ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડવાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તથા દિવાબતીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે હમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલાપક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં હમો બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આગ–અકસ્માત સમયે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, ફાયર બ્રિગેડની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ પહોચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે હમો બીજાપક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહેવુ જોઈએ. તથા ફાયર માટેની પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ બિલ્ડીગમાં તથા બેઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારે કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે. અને જો તોડફોડ કરશો–કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશનમ દળની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારીઓ તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક ફલેટ / દુકાન માલિકોએ ફરજીયાત પોત–પોતાના ફલેટ / દુકાનમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે. સહી.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો પહેલાપક્ષનાએ તથા બિલ્ડીગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેઈન્ટેઈન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેઈન્ટેન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં હમો બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

૧૭. તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું ફલેટ / દુકાનની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહું મિલકતનો કબજો હમો બીજાપક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે. અને તેમાં હમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલા નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન, કોમન ઓપન પ્લોટ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓના સ્થળમાં સ્પેશીફીકેશનમાં તથા

માપમાં જરૂરિયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને પહેલાપક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો પહેલાપક્ષના સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ ફલેટ / દુકાન ખરીદ કરેલ છે. અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ તમો ખરીદનારાએ ફલેટ / દુકાનના તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા–વિરોધ કે દર–દાવો કરવાના નથી તે શરતે સદરહું ફલેટ / દુકાન 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.

૧૮. સદરહું મિલકત જે બિલ્ડીગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીગમાં આવેલ તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટ / દુકાન તમામ કામો સાથે બનાવી આપેલ છે. અને ફલેટ / દુકાનને બીજાપક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાની રહેશે. આ ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમામ સહિત આખા બિલ્ડીગની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગની અન્ય સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કિંગ, સી.સી. ટી.વી. કેમેરા, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન લાઈટ, તથા સદરહું પ્રોજેકટમાં આવેલ કોઈપણ પ્રકારની મશીનરીઓ, ગાર્ડન, જીમ, ઈન્ડોર ગેમ, બેન્કવેટ હોલ તથા અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે હમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગના તમામ ફલેટ / દુકાન હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે સહી. સદરહું શરતોને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે. અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પ્રોજેકટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી આપવામાં આવશે. જે તમો પહેલાપક્ષનાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે, દરેક બિલ્ડીગના ટેરેસ ઉપર એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહું મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલિકા અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરીમાં ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે. સહી. આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહિતની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે. સહી.

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલોર/માળ	ફલેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :					ખરીદનારની સહી :					

ઉપરાંત હમો બીજાપક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે, અને આ બાબત પહેલાપક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૯. બીજાપક્ષના દ્વારા **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટમાં હાલમાં જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે. જે પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલાપક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના તમો પહેલાપક્ષના પાસેથી હમો બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણાં લેવાના નથી વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર / મોટર સાયકલ પાર્કિંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ નથી. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કિંગની માંગણી કરવાની નથી. પાર્કિંગના કોઈપણ નાણાં હમો બીજાપક્ષના ધ્વારા લેવામાં આવેલ નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં કાર કે મોટર–સાયકલ પાર્કિંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાએ વેચનારા સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, વિરોધ રહેલ નથી. અને ભવિષ્યમાં તમો પહેલાપક્ષના તેવા કોઈ વાંધો, વિરોધ કરો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય. સહી. હાલ સ્થળે જે પાર્કિંગ આવેલ છે તે તમોએ જોઈ, તપાસી લીધેલ છે. તમો પહેલાપક્ષનાએ મુનસફી પ્રમાણે કાર / ટુ વ્હિલર પાર્ક કરવાના નથી. પરંતુ પ્રયોજકો / સોસાયટી / સોસાયટીના સભ્યો ધ્વારા જે નિતિ–નિયમો ડ્રો ધ્વારા નકકી કરે તે જગ્યાએ તે મુજબનું જ કાર / ટુ વ્હિલરનું પાર્કિંગ કરવાનું છે. જે બાબતે તમો ખરીદનારા સંમત થયેલ છો. અને ફલેટ / દુકાનનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

૨૦. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે હમો બીજાપક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી. ઉપરોકત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે બીજાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ જાહેરનામાં હેઠળ બીજાપક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ, બીજાપક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

૨૧. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ / દુકાનના તમો પહેલાપક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહિવટદાર બન્યા હોય, તેવા હકકની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને મજકુર ફલેટ/દુકાનનો માલિકી હકકે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહિવટ કરવા–કરાવવા તેમજ મજકુર ફલેટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલના દસ્તાવેજથી ફલેટ / દુકાનના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર ફલેટ / દુકાન ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક–આમદની ઉપજાવવા પણ હકકદાર થયા છો. ઉપરોકત દરકે કાર્ય ફલેટ / દુકાનના હેતુ માટે જ કરી શકશે. સહી.

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલોર/માળ	ફલેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :					ખરીદનારની સહી :					

પહેલાપક્ષનાએ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ / દુકાનમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનિટ જેમાં આવેલ છે તે **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગોના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે. તદઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબધિત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ–જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા **"આનંદ એસ્પાયર"** બિલ્ડીગોના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં પહેલાપક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો પહેલાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે તેમજ **"આનંદ એસ્પાયર"** બિલ્ડીગોમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ પણ જાતનો સર–સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે કાયમી ખુલ્લો રાખવાના છે.

૨૨. કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, આંતકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે–તે ફ્લેટ / દુકાન હોલ્ડરોની કે તમો **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગોના તમામ ફ્લેટ / દુકાન હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની હમો બીજાપક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો પહેલાપક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ ફ્લેટ / દુકાનનો વિમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે. અને તે વિમાનું પ્રિમિયમ તમો પહેલાપક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો પહેલાપક્ષના તમારા ફ્લેટ / દુકાનનો વિમો ન ઉતારો કે વિમાનું પ્રિમિયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે. સહી.

૨૩. પહેલાપક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **" આનંદ એસ્પાયર "** ની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ યુનિટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી. અને જો આવું કોઈ કૃત્ય પહેલાપક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની રહેશે. તેમજ પહેલાપક્ષનાએ ફ્લેટ / દુકાનમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગોમાં તથા બિલ્ડીગમાંથી કે ફ્લેટ / દુકાનમાંથી નીચે કોઈ પણ પ્રકારનો કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે જેથી કરીને **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગોના

અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૨૪. સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફકત ફલેટ / દુકાનના હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને કરવાનો રહેશે. અને તે સિવાયના અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી. સદરહું બિલ્ડીગની લીફટ જેટલી ક્ષમતાવાળી હોય, તેટલી ક્ષમતાથી વધારે વજન લઈ જવાનું નથી. જો કોઈપણ સભ્ય ક્ષમતાથી વધારે વજન લીફટમાં લઈ જશે તેમજ ક્ષમતાથી વધારે વ્યકિત લીફટમાં આવન–જાવન કરશે અને તેના કારણે લીફટમાં કોઈપણ ક્ષતિ, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગેના ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યોની રહેશે તેમાં હમો બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૫. સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ / દુકાન પહેલાપક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો બીજાપક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૨૬. સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** બિલ્ડીગોના તમામ સભ્યની વધુ સુખાકારી માટે હમો બીજાપક્ષનાએ પાર્કિંગ સહિતની જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન સુવિધાઓના સ્થળમાં માપમાં સ્પેશીફીકેશનમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે. અને તેમ કરવા માટે તમો પહેલાપક્ષનાની સંમતિ હમો બીજાપક્ષનાએ આ દસ્તાવેજથી મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે હમો બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી. અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો પહેલાપક્ષનાએ હમો બીજાપક્ષના કનેથી કરવા–કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમો પહેલાપક્ષનાએ હમો બીજાપક્ષના પાસે માંગવાનું નથી કારણ કે હમો બીજાપક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો પહેલાપક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલાપક્ષનાને આપેલ છે. અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખીને વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે. અને સદરહું મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

૨૭. **" આનંદ એસ્પાયર "** યોજનામાં વિજળી સબસ્ટેશન, સર્વિસ સ્ટેશન, સર્વિસ ક્ષેત્ર, ટ્રાન્સફોર્મર, ઈલેકટ્રીક એરિયા, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, ધાબાના ટાંકા, પમ્પ એરિયા, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેનો એરિયા પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ છે. અને તેમાં પ્રમોટર કે એસોસિએશન / સોસાયટી દ્વારા નકકી કરેલ અધિકૃત વ્યકિતઓ સિવાય કોઈપણ વ્યકિત કે એલોટી પ્રમોટર કે એસોસિએશન / સોસાયટીની પરવાનગી વગર પ્રવેશ કરી શકશે નહી.

૨૮. તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ / દુકાન ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફલેટ / દુકાન ખરીદનાર નામ જોગ સોસાયટી / મંડળીને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે સોસાયટી / મંડળીએ પણ યુનિટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું

એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી, મેઈન્ટેનન્સ ફી, સોસાયટીના બાકી નાણાં કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી, મેઈન્ટેન્નસ ફી કે સોસાયટીના બાકી નાણાં ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. આપવામાં આવશે. અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ / દુકાન બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ફલેટ / દુકાનની ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ, બિલ્ડીગ મેઈન્ટેન્સની રકમ તથા અન્ય કોઈ પણ ખર્ચ જે તે સમયે સોસાયટી / મંડળી જે નકકી કરશે તે ફી તમો ફલેટ / દુકાન ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

હમારી માલીકીના એટલે કે **" આનંદ એસ્પાયર "** માં વેચાણ ન થયેલ ફલેટો / દુકાનોનો મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ / નિભાવ ખર્ચ, ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફર ફી તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** માંના ફલેટો / દુકાનોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાના નથી. તેવી તમો પહેલાપક્ષના આ બાબતે સંમત થયેલ છે. અને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. **" આનંદ એસ્પાયર "** માંના અમારી માલીકીના ફલેટો / દુકાનોનું વેચાણ ન થયેલ ફલેટો / દુકાનોનો ખાલી કબજો હમો માલીકો પાસે હોય, તો તમામ સદરહું એસોશીયેશન / સોસાયટીને હમારી પાસેથી ફલેટો / દુકાનોનો ટ્રાન્સફર ફી / મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ / નિભાવ ખર્ચ કે વરાડે પડતો યાને ફાળે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માગવાનો અધિકાર રહેશે નહી. સહી.

૨૯. તમો પહેલાપક્ષનાએ ભવિષ્યમાં સદરહું મિલકત અન્ય ત્રાહિતને વેચાણ કરો ત્યારે આ દસ્તાવેજની તમામ શરતો સહિત તમો પહેલાપક્ષના વેચાણ કરી શકશો યાને તમો પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ આપવાની રહેશે, જે બાબતનો તમો પહેલાપક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થકી સ્વીકાર કરેલો છે તેમજ ભવિષ્યના ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને આ દસ્તાવેજની તમામ શરતોનો સ્વીકાર કરવાનો રહેશે. જે અંગે તમો પહેલાપક્ષના કે ભવિષ્યના ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓએ કોઈપણ જાતની તર–તકરાર કરવા–કરાવવાની નથી. અને કરો–કરાવો તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય. સહી.

૩૦. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ / દુકાન વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગરપાલિકા તેમજ દક્ષિણ ગુજરાત વિજ કંુ. / ટોરેન્ટ પાવર તેમજ ગુજરાત ગેસ કંપનીના દફતરે વિગેરે જયાં જયાં હમો બીજાપક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામમાંથી હમો બીજાપક્ષનાના નામેથી માલિક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી કરાવી તમો પહેલાપક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે ૧૫–દિવસમાં તમારૂ નામ ટ્રાન્સફર / દાખલ કરાવી લેવાનું રહેશે. સહી. અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતિ, જવાબો વિગેરે હમો બીજાપક્ષનાએ જે તે કચેરીમાં આપવાના રહેશે. સહી. અને તેવી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે. સહી. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ

કરીશુ. અને તેને લગતી કાનુની કાર્યવાહીની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી પણ ખરીદનારની જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. જેનું આથી તમો વચન વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.

૩૧. સદરહું મિલકત જે પ્રયોજનામાં આવેલ છે, તે પ્રયોજના / બિલ્ડીંગ / કેમ્પસનું નામ **" આનંદ એસ્પાયર "** રાખવામાં આવેલ છે, જે કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈપણ ફ્લેટ / દુકાન / યુનિટ હોલ્ડર્સએ બદલવાનું નથી કે તેના નામમાં કોઈ સુધારો કરવા–કરાવવાનો નથી.

૩૨. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના ન્યુસન્સ, ત્રાસ, પોલ્યુશન વિગેરે થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરી શકાશે નહી કે સ્ટ્રકચરને વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ પણ કરી શકાશે નહી.

૩૩. સદરહું મિલકતનો ઉયયોગ ફ્લેટ ધારકોએ ફકત રહેઠાણના ઉપયોગ માટે જ કરવાનો રહેશે. તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં કોઈપણ ફ્લેટ ધારક વાણિજય કે ઔધોગિકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

૩૪. દુકાન ધારકોએ સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ નીચે જણાવેલ નિયમોને–બાબતોને આધિન કરવા–કરાવવાનો રહેશે. જે દુકાન ધારકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(A) દુકાનના પ્રવેશદ્વારની સામેના માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં થઈને અન્ય દુકાન ધારકને અડચણ ન થાય તે રીતે હરકોઈ દુકાન–ધારક જવા–આવવા, વાહનો લઈ જવા–આવવા, પાણીના નળ, ડ્રેનેજ લાઈન, તાર–ટેલીફોન તથા વિજળીના કેબલ્સ વિગેરે લઈ જવા–લાવવા વિગેરે જેવા હેતુઓ માટે સહિયારા ધોરણે હકકદાર રહેશે.

(B) સદરહું મિલકત–દુકાનના પ્રવેશદ્વારની સામેના માર્જીનમાંના પેસેજ અને ખુલ્લી જગ્યાને ગ્રીલ ફેબ્રીકેશન, પાર્ટીશન, પતરાથી કે કોઈપણ રીતે આજુબાજુ અને ઉપરથી કવર કરી શકશે નહી તેમજ તેમાં કોઈપણ જાતના માલસામાન કે કોઈજાતના બોર્ડ વિગેરે મુકી શકાશે નહી.

(C) સદરહું મિલકત–દુકાનના પ્રવેશદ્વારની ઉપરના ભાગે તેના લગતા બોર્ડ માટેની નિયત જગ્યાએ જ અને તેવી નિયત જગ્યાની સાઈઝ કરતા મોટું ન હોય તેવું જ બોર્ડ, આજુબાજુના અને ઉપરના યુનિટ ધારોકને અડચણરૂપ થાય નહી તેવી રીતે જ મુકી શકાશે.

(D) **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે ગાર્ડન, જીમ, ઈન્ડોર ગેમ, બેન્કવેટ હોલ, ટેરેસ વિગેરે ફકત રહેણાંક સોસાયટીના સભ્યો માટે જ છે. આ કોમન એમીનીટીઝમાં દુકાન ખરીદનાર સભ્યોનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો નથી. જે હમો દુકાનદારોને કબુલ, મંજુર છે.

૩૫. સદરહું **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટમાં બીજાપક્ષનાએ **એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે અને એલ** કુલ્લે ૧૨(બાર) બિલ્ડીગોનું તબકકાવાર બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. ઉપરોકત બિલ્ડીંગો પૈકી તબકકાવાર જે પણ બિલ્ડીગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (BUC) મેળવીને ફ્લેટ / દુકાન હોલ્ડરોને કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે તે દરમ્યાન ઉપરોકત બિલ્ડીંગો પૈકી અન્ય બિલ્ડીગોનું બાંધકામ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (BUC) મેળવેલ બિલ્ડીગોના ફ્લેટ /

દુકાન હોલ્ડરોને જવા આવવા માટે પ્રમોટર ધ્વારા વૈકલ્પિક વ્યવસ્થા તમામ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યા સુધી કરવામાં આવશે. પ્રોજેકટના વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (BUC) આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ / દુકાન વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજાપક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫–દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી ફલેટ / દુકાનનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

પરંતુ બિલ્ડીગનું બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી બી.યુ.સી.–વસવાટની પરવાનગી બાકી હોય ત્યારે જો પહેલાપક્ષના મિલકત ખરીદનાર મિલકતનો કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે પહેલાપક્ષના એલોટીએ બાકી તમામ ચુકવણી, મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તથા તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા સ્થાનિક કર વેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ફલેટ / દુકાનનો કબજો સંભાળી શકશે. જે પહેલાપક્ષનાને કબુલ, મંજુર છે. અને રહેશે.

૩૬. તમો પહેલાપક્ષનાએ ખરીદેલ ફલેટ / દુકાનની કુલ કિંમતમાં ફલેટ / દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, સરકારી વેરા, ગ્રામ પંચાયતના વેરા, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કબેલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે. અને તેમ છતાં કોઈ ખર્ચાઓ બાકી નીકળી આવે તો તે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. સહી. સદરહું મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

૩૭. પહેલાપક્ષના ખરીદનારા બી.યુ.સી. આવ્યેથી અથવા ખરીદ કરેલ ફલેટ / દુકાનનો કબજો સ્વીકાર્યેથી ફલેટ / દુકાનનું અંદરનું સીલીગ વર્ક, ફલોરીગ વર્ક, ફર્નીચરનું કામ, બાથરૂમ, ડ્રેનેજ, પ્લબીગ વર્કને લગતા ફેરફાર વિગેરે એલોટીએ ફરજીયાત ૧૦(દશ) મહિનાની અંદર પૂર્ણ કરી કરાવી લેવાના રહેશે. તેમજ એલોટીને ઉપર જણાવેલ કામો તથા ફર્નીચર મીસ્ત્રી કામ કરવાનો સમય સવારે ૯.૦૦ થી ૧.૩૦ તથા બપોર પછી ૩.૦૦ થી ૭.૦૦ સુધી જ રહેશે. તેમજ ઉપરોકત જણાવેલ કામ કરવા માટેનું કોઈપણ મટીરીયલ પહેલાપક્ષનાએ ગ્રાઉન્ડ ઉપર મુકવાનું નથી. અને પહેલાપક્ષનાએ તમામ મટીરીયલ પોતાના ફલેટ / દુકાનમાં જ રાખવાનું રહેશે. અને સદર મટીરીયલ્સ ઉપરોકત કામગીરી માટે વપરાશ થનાર મશીનરી બિલ્ડીંગમાં

ચડાવતા કે ઉતારતા બિલ્ડીગ કે કેમ્પસમાં જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે નુકશાન પહેલાપક્ષનાએ સોસાયટી કે એસોસીએશનને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ પહેલાપક્ષના પોતાના ફલેટ / દુકાનમાં વપરાશ કરનાર એ.સી. (એરકન્ડિશન) ના આઉટ ડોર યુનિટનું ફીટીગ પ્રમોટર / બીજાપક્ષના ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ જગ્યા ઉપર જ કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર ફલેટ / દુકાનમાં ફર્નીચરનું કામ કે તોડફોડ કરવાનું થાય તો જે કચરો ભેગો થશે તેના નિકાલના તથા ફર્નીચર કામ દરમ્યાન થતા પાવર / ઈલેકટ્રીક વપરાશના નાણાં અલગથી બીજાપક્ષના પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. જે તમો પહેલાપક્ષના ખરીદનારાઓને કબુલ, મંજુર છે.

૩૮. મજકુર મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ અંગેના તમામ જુના દસ્તાવેજો, સાહિત્યની નકલો તમો પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરેલ છે.

૩૯. આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલા નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

ઉપરોકત તમામ શરતો તથા વેચાણ સાટાખતની તમામ શરતો તમો પહેલાપક્ષનાને સમજાવેલ છે. તે તમામ શરતોનું તમોએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૪૦. આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રેરા કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગતતા હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

૪૧. **રદ કરવા બાબત ::–**

આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના 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 જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૨. **તકરાર નિવારણ ::– (Resoiution of Dispute)**

જો કોઈ સંજોગોમાં બીજાપક્ષના તથા પહેલાપક્ષના વચ્ચે તકરાર ઉપસ્થિત થાય કે કોઈપણ સમસ્યાનું નિરાકરણ લાવવાનું હોય તો તેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ(રેરા)

૨૦૧૬ ના રૂલ્સ / નિતિ નિયમ મુજબ સમાધાન / ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. અને જે બન્ને પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૪૩. તમોને વેચાણ આપેલી નીચે દર્શાવેલ મિલકતની યોગ્ય અને વ્યાજબી બજાર કિંમત **રૂા.................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** છે, આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ જરૂરી **રૂા................/–** પુરાના નોનજયુડીસીયલ ઈ–સ્ટેમ્પ ઉપર કર્યો છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવેલ છે, ચુકવેલ છે. તથા ભવિષ્યમાં સદરહું સ્ટેમ્પ ડયુટી અંગે કોઈપણ ત્રુટી માલુમ પડે અને જો કોઈ વખત ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી કે અન્ય ખર્ચાની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તો તે તમામ રકમ–નાણાં તમો પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. સહી.

–:: પરિશિષ્ટ ૧ ::–

–:: જમીન / મિલકતનું વર્ણન ::–

ગુજરાત રાજયના સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા–શહેર સુરતના મોજે.જહાંગીરાબાદના રે.સર્વે નં.૧૬૧ જેનો બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૧૯૭૨૯ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ ફાળવવામાં આવેલ છે. આ **ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ નું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૮૧૭ સ.ચો.મી.** વાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન ઉપર **બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી** ધ્વારા રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુની **એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે, અને એલ** બિલ્ડીંગો કે જે **" આનંદ એસ્પાયર "** નામથી ઓળખાય છે. જે આખા પ્રયોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

–:: ચર્તુદિશા ::–

પૂર્વે	:	રસ્તો તથા અંતિમ ખંડ નં.૨૨
પશ્ચિમે	:	અંતિમ ખંડ નં.૧૫
ઉત્તરે	:	કોમ્યુનીટી સેન્ટર તથા રસ્તો
દક્ષિણે	:	અંતિમ ખંડ નં.૧૭ તથા ૨૧

–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

–:: વેચાણ આપેલ ફલેટ / દુકાનનું વર્ણન ::–

ગુજરાત રાજયના સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા–શહેર સુરતના મોજે.જહાંગીરાબાદના રે.સર્વે નં.૧૬૧ જેનો બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૧૯૭૨૯ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ ફાળવવામાં આવેલ છે. આ **ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ નું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૮૧૭ સ.ચો.મી.** વાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન ઉપર **બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી** ધ્વારા રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુની **એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે, અને એલ** બિલ્ડીંગો કે જે **" આનંદ એસ્પાયર "** નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબના **....–બિલ્ડીંગના ......માં માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નં..../......** વાળી મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ–૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **સ.ચો.મી.** થાય છે. તેમજ બાલ્કની, વરંડા (૧) નું કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નું કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ...... **સ.ચો.મી.** તથા સદર ફલેટ / દુકાનને લાગુ ટેરેસનો વિસ્તાર ..... **સ.ચો.મી.** વાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણ–વણહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાની .... **સ.ચો.મી.** જમીન (જેમાં **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધિન તથા રાસુકી સગવડો સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

–:: ચર્તુદિશા ::–

પૂર્વે	:	લાગુ
પશ્ચિમે	:	લાગુ
ઉત્તરે	:	લાગુ
દક્ષિણે	:	લાગુ

–:: પરિશિષ્ટ–૩ ::–

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલોર/માળ	ફલેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :					ખરીદનારની સહી :					

—:: સમગ્ર ઈમારત / બિલ્ડીંગની સહિયારી સુવિધાઓ (ફલેટ / દુકાન) ::—

૧. ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ—૧ માં ઈમારત / બિલ્ડીગ હેઠળની સઘળી જમીન.
૨. ભોયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા.
૩. સમગ્ર ઈમારત / બિલ્ડીંગની સીડી તથા ચાલ.
૪. લીફટ.
૫. સમગ્ર ઈમારત / બિલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીગ દિવાલ.
૬. ગટર કનેકશન.
૭. પ્લમ્બીંગ વર્ક.
૮. ગેસ જોડાણની લાઈનો.
૯. પાણી જોડાણની લાઈનો.
૧૦. વિજળી જોડાણની લાઈનો.
૧૧. સામાન્ય અગાસી.
૧૨. ચાલી.
૧૩. પેસેજ.
૧૪. બહારની દિવાલ.

આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા બધાજ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ / દુકાન) ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમું સુવિધાઓ કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ / દુકાન) હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એવી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજાપક્ષનાએ તન—મન અને મગજની સંપુર્ણ, સાવધ, તંદુરસ્ત અને બીનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ—દબાણ, ધાક—ધમકી અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી—સમજી, વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે. જે હમો બીજાપક્ષના તેમજ અમારા વંશ—વાલી—વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. સહી. અને રહેશે. સહી.

અત્રે ....મતુ તંત્રે ....શાખ

<u>બીજાપક્ષના યાને વેચનારની સહી ::—</u>
બલર હોમ્સ એલએલપી (BALAR HOMES LLP) એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર ::—

....

....

(ધર્મેશકુમાર રમેશચંદ્ર બલર)

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :— ગુજરાત રાજયના સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ—ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા—શહેર સુરતના મોજે.જહાંગીરાબાદના રે.સર્વે નં.૧૬૧ જેનો બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૧૯૭૨૯ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ ફાળવવામાં આવેલ છે. આ **ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ નું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૮૧૭ સ.ચો.મી.** વાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **" આનંદ એસ્પાયર "** માં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી ....**—બિલ્ડીંગના ......માં માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નં..../......** વાળી મિલકત.

<u>પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :—</u>

<u>બીજાપક્ષના યાને વેચનાર :—</u>
બલર હોમ્સ એલએલપી (BALAR HOMES LLP) એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર ::—

૧.................................... ....

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :— ગુજરાત રાજયના સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ—ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા—શહેર સુરતના મોજે.જહાંગીરાબાદના રે.સર્વે નં.૧૬૧ જેનો બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૧૯૭૨૯ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ ફાળવવામાં આવેલ છે. આ **ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ નું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૮૧૭ સ.ચો.મી.** વાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **" આનંદ એસ્પાયર "** માં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી ....**—બિલ્ડીંગના ......માં માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નં..../......** વાળી મિલકત.

<u>પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :—</u>

<u>બીજાપક્ષના યાને વેચનાર :—</u>
બલર હોમ્સ એલએલપી (BALAR HOMES LLP) એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર ::—

૧.................................... ....

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલોર/માળ	ફલેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :					ખરીદનારની સહી :					

વિગત	ફોટો	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર યાને પહેલાપક્ષના :–

....
(૧) ....,

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચનાર યાને બીજાપક્ષના :–

બલર હોમ્સ એલએલપી (BALAR HOMES LLP) એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર ::–

....
(ધર્મેશકુમાર રમેશચંદ્ર બલર)

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લોર/માળ	ફ્લેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :					ખરીદનારની સહી :					

–:: મિલકતની વિગત ::–

FLAT / SHOP No :- ...-.......

ગુજરાત રાજયના સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા–શહેર સુરતના મોજે.જહાંગીરાબાદના રે.સર્વે નં.૧૬૧ જેનો બ્લોક નં.૧૧૪ વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૧૯૭૨૯ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪(જહાંગીરાબાદ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ ફાળવવામાં આવેલ છે. આ **ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪ નું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૮૧૭ સ.ચો.મી.** વાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન ઉપર **બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી** ધ્વારા રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુની **એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે, અને એલ** બિલ્ડીગો કે જે **" આનંદ એસ્પાયર "** નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબના **....–બિલ્ડીંગ**ના **......માં માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નં..../......** વાળી મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ–૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **સ.ચો.મી.** થાય છે. તેમજ બાલ્કની, વરંડા (૧) નું કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નું કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ...... **સ.ચો.મી.** તથા સદર ફલેટ / દુકાનને લાગુ ટેરેસનો વિસ્તાર ..... **સ.ચો.મી.** વાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણ–વણહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાની .... **સ.ચો.મી.** જમીન (જેમાં **" આનંદ એસ્પાયર "** પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધિન તથા રાસુકી સગવડો સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..................../– પુરાનો.

–:: વેચાણ લેનારા ::–

(૧) ....

–:: વેચાણ આપનારા ::–

બલર હોમ્સ એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લીમીટેડ લાયાબીલીટી ભાગીદારી પેઢી

વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : / ૨૦૨૩

તારીખ : / / ૨૦૨૩

ભગવતી આર. પટેલ

એડવોકેટ,

ઓફીસ : ૨૨૧, ૨૨૨, ૨૨૩, સાંઈ સ્કવેર શોપીગ સેન્ટર,
અડાજણ, હનીપાર્ક રોડ, સુરત.
મો.નં.૯૮૨૫૫–૧૯૪૦૫

દ.પ્રકાર	જીલ્લો	તાલુકો	ગામ	રે.સર્વે નં.૧૬૧	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલોર/માળ	ફલેટ / દુકાન નં.	રેરા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	સુરત	અડાજણ	જહાંગીરાબાદ	બ્લોક નં.૧૧૪	૪૪	૧૪	આનંદ એસ્પાયર			.... ચો.મી.
વેચનારની સહી :					ખરીદનારની સહી :					