::વેચાણ દસ્તાવેજ ::

અવેજ ₹................/- પુરાનો

અંકે રૂપિયા................/- પુરાનો

સંવત ૨૦૭૫ ના ....ને..........વાર તા. .... મી માહે .... સને ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને....

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર તે પહેલા પક્ષના</u>

મે. શ્રીજી ઈન્ફ્રા, (PAN : ADTFS 6546 D) એક ભાગીદારી પેઢી

રજી.ઓફિસ : બ્લોક નં. ૩૭૯/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૧૫૦, સબ-ડીવીઝન નં. ૧, પુણાગામ, સુરતના વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

મનીષ નાગજીભાઈ સવસવીયા

ઉ.આ.વ. ૪૧, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર

રહેવાસી : ૬૦૧, આવિષ્કાર હાઈટ્સ, વાસ્તુપુજા હાઈટ્સની પાસે, મોટાવરાછા, સુરત.

PAN : AWZPS 1353 D

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

<u>**આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને કે બીજા પક્ષના**</u>

શ્રી

ઉ.આ.વ. ………, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર,

રહેવાસી : ……………………………………

PAN :

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

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

૧.. ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : પુણા (સુરત સીટી) નાં મોજે **ગામ: પુણાનાં ખાતા નં. ૧૫૪૮, જેનો રે.સ.નં.: ૩૩૭ પૈકી, જેનો બ્લોક નંબર : <u>૩૭૯/પૈકી૧</u> થી નોંધાયેલી** સુમારે **૧૦૧૧૭ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ બિનખેતીની જમીન, જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦(પુણા)** લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૧૫૦, ક્ષેત્રફળ : ૮૦૯૪ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીન પૈકી **સબ-ડીવીઝન નં. ૧** વાળી કુલ સુમારે <u>**૩૫૦૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની**</u> વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન પર બાંધવામાં આવેલ **"ધ ગેલેરીયા"** નામની ઈમારત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "બિલ્ડીંગ" અથવા "પ્રોજેક્ટ" અથવા "મકાન" તરીકે કરવામાં આવેલ છે)ના ……….. માળ પર આવેલ **દુકાન/યુનિટ નં.............** વાળી મિલકત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ દુકાન અથવા યુનિટ અથવા ઓફિસ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) કે જેનુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયામાં સુમારે …….. ચો. ફુટ યાને............. ચો.મી. છે તે દુકાન/યુનિટ વાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન તથા રાસુકા સગવડો સહીતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે **"પરિશિષ્ટ"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દુકાન અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક કિંમત રૂા………………/- (અંકે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

રૂપીયા...) ના કિમતી અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ, અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ................ના રોજ લેખીત વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ કરાર મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર..................થી તારીખ.............ના રોજ નોંધાયેલ છે તે કરારની શરતોનું અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સંપૂર્ણપણે પાલન થયેલ છે તેમજ તમો ખરીદનારા તથા તમારા પછીના ખરીદનારએ ઉપરોકત કરારનું તમામ શરતો સહીત સંપૂર્ણ પાલન કરવાનુ છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

<u>વેચાણ અવેજની વિગત</u>

તારીખ	**ચેક નંબર**	**બેંકનુ નામ**	**રકમ (₹)**
		કુલ	

અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ આપીએ છીએ. જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન/યુનિટનો વેચાણ અવેજ મળ્યો નથી કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તર-તકરાર અમો પહેલા પક્ષનાએ કે અમારા ભાગીદારો કે અમારા વંશ, વાલી વારસોએ કરવી-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 દુકાન/યુનિટના ટાઇટલ પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકિટ ઓફ ટાઇટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે જેની ચકાસણી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ કરાર સમયે કરાવેલ છે જેની નકલો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે જેનાથી બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ થયેલ છે તે મુજબના ટાઇટલથી સદરહુ મિલકત વેચાણ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ બિનખેતીની જમીનના ટાઈટલની હકીકત એવી છે કે,

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકે : પુણા(સુરત સીટી) નાં મોજે ગામ : પુણાનાં રે.સ.નં. ૩૩૭ પૈકી, જેનો બ્લોક નંબર : ૩૭૯/ પૈકી ૧ વાળી ખેતીની જમીનનાં મુળ માલીક તરીકે ઠાકોરભાઈ પરભુભાઈની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની સને-૧૯૫૭/૫૮ નાં અરસા અગાઉથી ચાલી આવેલી.

સદરહુ જમીન જે ગામે આવેલ છે, તે આખુ ગામ ચોર્યાસી તાલુકામાંથી પ્રાદેશીક ફેરફારની રૂએ નવાગામ તરીકે મહે.કલેકટર સાહેબના હુકમ તથા સરકારી જાહેરનામાની રૂએ સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ. જે અંગેના પ્રાદેશીક ફેરફારની નોંધ મજકુર જમીનનાં ગામ દફતરે હકક પત્રક નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૪૧૩૧ થી તા. ૨૨-૧૨-૨૦૦૬ નાં રોજ તથા નોંધ નં. ૪૧૩૨ થી તા. ૨૨-૧૨-૨૦૦૬ ના રોજ થયેલ. જે નોંધો તા. ૨૭-૧૨-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

મજકુર જમીન માલીક ઠાકોરભાઈ પરભુભાઈએ તેમની હયાતીમાં તા.૦૪-૦૨-૨૦૧૨ ના રોજ કરેલ સામાયીકપણામાં નામ દાખલ કરવાનાં કરાર આધારે સદરહુ જમીનમાં નરેશભાઈ ઠાકોરભાઈનું નામ સહમાલીક તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકુર જમીનનાં ગામ દફતરે હકક પત્રક (રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ) નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૫૩૬૮ થી તા.૨૧-૦૩-૨૦૧૨ નાં રોજ થયેલ. જે નોંધ સર્કલ ઓફિસર, કતારગામએ તા.૨૭-૦૭-૨૦૧૨ નાં રોજ પ્રમાણીત કરેલ.

મજકુર જમીનનાં સંયુકત માલીકો પૈકી ઠાકોરભાઈ પરભુભાઈનું તા.૦૨-૦૩-૨૦૧૪ નાં રોજ અવસાન થવાથી તેમનાં સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ડાહીબેન ઠાકોરભાઈ, (૨) પુષ્પાબેન ઠાકોરભાઈ તથા (૩) નરેશભાઈ ઠાકોરભાઈનાં નામો સદરહુ જમીનમાં પેઢીનામું, પંચક્યાસ તથા પક્ષકારોના સંમતી જવાબો આધારે વારસાઈ હકકથી માલીકો તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકુર જમીનનાં ગામ દફતરે હકક પત્રક (રેકર્ડસ ઓફ રાઈટસ) નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૫૯૪૫ થી તા. ૧૫-૦૫-૨૦૧૪ નાં રોજ થયેલ. જે નોંધ સર્કલ ઓફિસર, પુણાએ તા.૧૭-૦૭-૨૦૧૪ નાં રોજ પ્રમાણીત કરેલ. આમ, સદરહુ બ્લોક નં. ૩૭૯/૧ વાળી જમીન (૧) ડાહીબેન ઠાકોરભાઈ, (૨) પુષ્પાબેન ઠાકોરભાઈ તથા (૩) નરેશભાઈ ઠાકોરભાઈની સંયુકત માલીકી, કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

સદરહુ જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજ્યનાં હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાં હુકમ નં.: એ/બખપ/એસ.આર.નં.૦૭/૨૦૧૪/ આઇડી.નં.ડી.નં. ૩૧૬૯/વશી.૧૭૪૫, તા. ૨૧-૦૬-૨૦૧૪નાં રોજ હુકમથી મજકુર બ્લોક નં. ૩૭૯/૧ વાળી કુલ સુમારે ૧૦૧૧૭ ચો.મી. જમીન, જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૫૦ વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૦૯૪ ચો.મી. જમીન પૈકી સુમારે ક્ષેત્રફળ ૪૫૯૩ ચો.મી. જમીન રહેણાંક હેતુ માટે તથા સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૫૦૧ ચો.મી. જમીન વાણિજ્યનાં હેતુમાટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકુર જમીનનાં ગામ દફતરે હકક પત્રક (રેકર્ડસ ઓફ રાઇટસ) નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૬૦૧૪ થી તા. ૩૦-૦૮-૨૦૧૪નાં રોજ થયેલ. જે નોંધ સર્કલ ઓફિસર, પુણાએ તા. ૨૯-૧૦-૨૦૧૪ નાં રોજ પ્રમાણીત કરેલ.

મજકુર જમીનનાં સંયુકત માલીકો પૈકી (૧) ડાહીબેન ઠાકોરભાઇ અને (૨) પુષ્પાબેન ઠાકોરભાઇએ સદરહુ જમીનમાંથી પોતાનો હકક, હિસ્સો, અધિકાર નરેશભાઇ ઠાકોરભાઇની તરફેણમાં રીલીઝ દસ્તાવેજની રૂએ જતો કરેલ (વેવ કરેલ), જેથી તેમનાં નામો માલીક તરીકે કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકુર જમીનમાં ગામ દફતરે હકક પત્રક (રેકર્ડ ઓફ રાઇટસ) નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૬૧૧૮ થી તા. ૨૧-૦૨-૨૦૧૫ ના રોજ થયેલ. જે નોંધ સર્કલ ઓફિસર, પુણાએ તા. ૧૬-૦૪-૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરેલ. આમ, સદરહુ જમીન નરેશભાઇ ઠાકોરભાઇ પટેલની સ્વતંત્ર, માલીકી, કબજા, ભોગવટાની સદર જમીન ચાલી આવેલી.

સરદહુ બ્લોક નં. ૩૭૯/૧ વાળી કુલ સુમારે ૧૦૧૧૭ ચો.મી. જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.(૬૦) પુણા લાગુ પડતા, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૫૦, કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૦૯૪ ચો.મી. જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ છે અને મજકુર ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૫૦ વાળી બિનખેતીની જમીન જમીન પૈકી સબ ડીવીઝન-૧ વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૫૦૧ ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીનમાં સુરત મહાનગર પાલીકા, ઈસ્ટ ઝોન તરફથી બાંધકામ માટેના પ્લાન પાસ કરીને, બાંધકામની રજાચિઠી નં. T.D.O./D.P. No. 232, Date: 07/10/2014 ના રોજ આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે **ગામ : પુણાનાં ખાતા નં. ૧૫૪૮, જેનો રે.સ.નં.: ૩૩૭ પૈકી, જેનો બ્લોક નંબર : <u>૩૭૯/પૈકી૧</u>,** ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦, ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૧૫૦ પૈકી **<u>સબ-ડીવીઝન નં. ૧</u>** વાળી કુલ સુમારે **<u>૩૫૦૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ</u>** વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે તેના માલીક શ્રી નરેશભાઇ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

ઠાકોરભાઇ પટેલ પાસેથી તા.૦૬-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર-૩ (નવાગામ) સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૧૪૧૯૧ થી તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુનો હક્ક પત્રક નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૬૮૯૩ થી તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ પડેલ છે અને સદરહુ એન્ટ્રી તા. ૨૯/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. એ રીતે સદરહુ જમીનના અમો પહેલા પક્ષના પ્રમોટર મે. શ્રીજી ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર થયેલા અને ચાલી આવેલા છીએ.

ત્યારબાદ સદર જમીનમાં સુરત મહાનગર પાલીકા, ઈસ્ટ ઝોન તરફથી લો રાઈઝ શોપીંગ સેન્ટરના બિલ્ડીંગના બાંધકામ માટેના રીવાઇઝડ પ્લાન પાસ કરીને, બાંધકામની રજાચિઠી નં. T.D.O./D.P. No. 17 Date: 28/03/2019 થી આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત બાંધકામની પરવાનગી અનુસાર સદરહુ જમીનમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બેઈઝમેન્ટ સહીત ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ચાર માળનું **"ધ ગેલેરીયા"** ના નામના શોપીંગ સેન્ટરનું બાંધકામ 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 રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નં.......................... તા.................... આપેલ છે.

મજકુર પ્રોજેક્ટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદિન સુધી યાને કે તમો બીજા પક્ષનાને દુકાન/યુનિટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા નક્કી કરેલ જરૂરી શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી) મેળવનાર છીએ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

સદર જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ **"ધ ગેલેરીયા"** નામની ઈમારતના.........માળે આવેલ દુકાન/યુનિટ નંબર............ ના બાંધકામવાળી મિલકતનો કારપેટ એરીયા ....ચો.ફુટ યાને..... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે દુકાન/યુનિટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાફટસ, ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાન/યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં દુકાનની 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 સંપૂર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ દુકાન/યુનિટ ખરીદ કરવાનું નકકી 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 મિલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ સદરહુ દુકાન/યુનિટ 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 દુકાન/યુનિટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનિયર) **આયોજન** (હરેશ મહાદેવવાલા) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ, (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં 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 પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ અને અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ તેમજ 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.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

(૪) અમો પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકા/સુડા/કલેકટર દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ અને.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 કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ પ્રમોટર્સ આથી લખી આપે છે કે ભવિષ્યમાં ઓવર એફ.એસ.આઈ. એડીશનલ એફ.એસ.આઈ. અને ટેરેસના રાઈટ્સ વાપરવાનો હકક બિલ્ડીંગ યુઝ સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ પ્રમોટર્સનો રહેશે નહી. આવા તમામ હકકો વાપરવાનો હકક સોસાયટીના ખરીદનારાઓનો રહેશે.

(૬) નીચે પરિશીષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન/યુનિટ અમો પહેલા પક્ષનાના માલિકીપણા 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 દુકાન/યુનિટનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ, કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૭) આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન **"ધ ગેલેરીયા"** નામના પ્રોજેક્ટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી દૂર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો બીજા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી ખામી દૂર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ 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 તમો થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર 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 તેવી નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

(૧) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, રેલીંગનુ કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેક્ટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લિફ્ટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાયનુ કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનુ કામ, તમામ ટાઈટલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો દ્વારા 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 ક્વોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો કબુલ, 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 સરદહુ મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે-સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણ અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના દ્વારા સદરહુ કામોને નુકસાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકસાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ પણ કરવામાં આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૯૦	૧૫૦	૧		

(૩) સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા/સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા)ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **"ધ ગેલેરીયા"** નામના પ્રોજેક્ટમાં કરવા-કરાવવાનુ નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઈપણ પ્રકારના આંતરીક ફેરફાર તેમજ બાહ્ય એલીવેશનમાં ફેરેફાર થાય તેવી રીતના કાઈપણ ફેરફાર, તોડફોડ કે વધારાના બાંધકામ કરવા-કરાવવાના નથી. મજકુર બિલ્ડીંગના પેસેજો, માર્જીન, પાર્કીંગ, ટેરેસ કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ, સામન,ભંગાર, પાઈપો, પુઠાના બોકસ, કુંડા વિગેરે મુકવાના નથી અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૮) ટુંકમાં, અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાન/યુનિટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણપણે રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજ વસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપ તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

(૯) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી. ફાયર સિસ્ટમ, લીફ્ટ, તથા વાયરીંગ, ઈલેકટ્રીક મોટરો, ઈલેકટ્રીક સબસ્ટેશન, પાણીના પંપ વિગેરે તે તમામ એસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે. પાર્કિંગ, કોમન તમામ ફેસીલીટી 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. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કીટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કીટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ ગામ વખતે, ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડવાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા દિવાબત્તીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

ડિપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એક્પાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હમેંશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટીમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આગ, અકસ્માત સમયે અગ્નીશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહમેંશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક દુકાન/યુનિટ માલીકોએ પોત પોતાના દુકાન/યુનિટમાં એક એબીસી, સીઓટુ ના બાટલા ફાયર સેફ્ટી માટે રાખવાના છે. તેમજ અન્ય ફાયર સેફ્ટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો બીજા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેક્શન માટે પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર સિસ્ટમ તથા તેના પંપ હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેઈન્ટેઈન કરવાના રહેશે. તેમજ બિલ્ડીંગની મજબુતી માટે સ્ટેબેલીટી વખતો વખત કરાવવાની રહેશે અને જો ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનુ મેઇન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઇ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ તમો બીજા પક્ષનાએ દુકાન/યુનિટમાં તેવો કોઇ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી જવલંતશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી બાંધકામ કે માળખાને કોઇ નુકશાન પહોચે તો તેની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીર પણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

(૧૦) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ દુકાન/યુનિટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સરદહુ મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમા અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ ફેરફાર 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 ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઇ અને ત્યારબાદ જ દુકાન/યુનિટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ તમો ખરીદનારાએ દુકાન/યુનિટ તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત 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.

(૧૧) સદરહુ દુકાન/યુનિટ તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ ટોઈલેટ બ્લોક સાથે બનાવી આપેલ છે તે દુકાન/યુનિટ પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા બિલ્ડીંગની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે અને તે ઉપરાંત **"ધ ગેલેરીયા"** બિલ્ડીંગની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ટ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, બોરવેલ, પાણીની ટાંકી તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત **"ધ ગેલેરીયા"** ના તમામ દુકાન/યુનિટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર **"ધ ગેલેરીયા"** ઈમારતની ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા સુરત મહાનગરપાલીકાના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા **"ધ ગેલેરીયા"** બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો, માલીકોએ ફાળે પડતો ચૂકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહિવટકર્તા એજન્સી તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી તથા તમારા દુકાન/યુનિટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનો કાપી શકશે સહી. સદરહુ શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

(૧૨) લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. તેમ છતા કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલિકા/સુડા કચેરીમાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનુ હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત 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 સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૧૩). વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે મોટરસાઈકલ/કાર પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કીંગ આપેલ નથી. જેથી ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના કે અન્ય સભ્યોએ એલોટેડ પાર્કીંગની જગ્યાની માંગણી કરી શકશો નહી. તેમજ પાર્કિંગના કોઈપણ નાંણા અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા લેવામાં આવેલ નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાએ, વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે 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 પાર્કીંગ આવેલ છે તે તમોએ જોઈ, તપાસી, લીધેલ છે જેથી કોઈપણ પ્રકારનુ વધારાનુ પાર્કીંગ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણથી કે ફાળવણીથી આપવાનુ કે ફાળવવાનુ રહેતુ નથી. પાર્કીંગ બાબતે કેમ્પસમાં બીજા પક્ષનાની મનસુફી પ્રમાણે કાર કે ટુ-વ્હિલર પાર્ક પાર્કીંગ કરવાનુ નથી. પરંતુ સોસાયટીના મેમ્બરો નક્કી કરે તે જગ્યાએ તે મુજબ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે જ ગાડીઓનુ પાર્કીંગ કરવાનું છે. પાર્કીંગનો ઉપયોગ પણ ફક્ત કાર કે ટુ-વ્હીલર વાહન પાર્ક કરવા માટે જ થઈ શકશે. તે સિવાય અન્ય કોઈપણ રીતે પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. જે બાબતે તમો ખરીદનારા સંમત થયેલ છો અને દુકાનનો 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 હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ, પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૧૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશીષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન/યુનિટના તમો બીજા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને મજકુર દુકાન/યુનિટનો માલિકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા-કરાવવા તેમજ મજકુર દુકાન/યુનિટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર દુકાન/યુનિટ ઉપર લોન મેળવવા માટે અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલા બદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા હક્કદાર થયા છો.

(૧૬) કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવઝોડું, વીજળી પડવી, વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, યુધ્ધ આગજની, આંતકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે દુકાન હોલ્ડરોની કે તમો **"ધ ગેલેરીયા"** ના તમામ હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી, ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તે માટે ખરીદનારે વીમો ઉતારવાનો રહેશે. તેવી તમો ખરીદનારએ સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ દુકાન/યુનિટનો વીમો તમો એકલાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વિમાનું પ્રિમિયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનુ રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા દુકાન/યુનિટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રિમિયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકસાન થાય તો તે અંગેની જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે અને રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

(૧૭) બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **"ધ ગેલેરીયા"** ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ દુકાન/યુનિટના કોઇ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમા ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનુ નથી ને જો આવુ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ દુકાન/યુનિટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને **"ધ ગેલેરીયા"** માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને **"ધ ગેલેરીયા"** ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ-સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ સુકો કચરો તેમજ ભીનો (લીલો) કચરો એમ જુદો જુદો કચરા પેટીમાં નાંખવાનો રહેશે તથા ભવિષ્યમાં કચરા અંગે સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રીસાઈક્લીન મશીન મુકવાનુ થાય તો તે અંગે તમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે વિરોધ કરવાનો રહેશે નહી.

(૧૮) બીજા પક્ષના ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈપણ સભ્યોએ બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. (સ્ટ્રક્ચર) ને નુકસાન કરવાનુ નથી તેમજ નુકસાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ દુકાન/યુનિટ બીજા પક્ષનાએ દુકાન/ઓફિસ/ધંધાના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ દુકાન/યુનિટમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો કે સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો, કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવુ વચન અને ખાત્રી તમો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો બીજા પક્ષનાને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર દુકાન/યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.

(૧૯) તેમજ આ બિલ્ડીંગમાંના અન્ય હોલ્ડરોને ન્યુસનન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે દુકાન/યુનિટ ધારકોએ વર્તવાનુ નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનુ નથી. તેમજ આ ઈમારતની દીવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૨૦). સદરહુ **"ધ ગેલેરીયા"** નામની ઈમારતમાં અમો પ્રથમ પક્ષના તરફથી લીફ્ટની સુવિધા આપવામાં આવેલ છે. તેથી કંપની દ્વારા લીફ્ટની જે કેપેસીટી આપવામાં આવેલ છે તેનાથી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

વધારે વજનની ક્ષમતાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. એટલે લીફ્ટની કેપેસીટીમાં જેટલા કિલોનું વજન બતાવવામાં આવેલ હોય તેનાથી વધારે વજન લીફ્ટમાં લઈ જઈ શકાશે નહી અને જો તેમ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીફ્ટમાં કાંઈપણ ક્ષતિ હાની કે અકસ્માત થશે તો અંગેના ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યોની રહેશે અને તમો બીજા પક્ષનાએ લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ નાણાં લીફ્ટનો ઉપયોગ કરો કે ના કરો તો પણ ફરજીયાત આપવાના રહેશે.

(૨૧). સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન/યુનિટ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતા 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.

(૨૨) સદરહુ **"ધ ગેલેરીયા"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કીંગ સહીતની જે કાંઈ પણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતી અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દૂર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનુ નથી. કારણ કે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનું 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 મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારીને તમોએ સ્વીકારેલ છે.

(૨૩) મજકુર **"ધ ગેલેરીયા"** નામથી ઓળખાતી યોજનાના સગવડભર્યા ઉપયોગ માટે દરેક દુકાન/યુનિટ હોલ્ડરોએ સાતે મળીને એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. અને તેને પ્રમોટર જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી જીલ્લા રજીસ્ટ્રારની કચેરીએ કરાવવાની રહેશે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

અંગે એલોટીએ કે સોસાયટીના સભ્યોએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી. તેમજ સદર એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીમાં એલોટીએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને ગણાશે. તેમજ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે નિયમો બનાવવામાં આવે તે નિયમોનું એલોટીએ ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૪) સોસાયટીની કોમન ફેસેલીટીઝ (Common Facilities)

સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ કોમન ફેસેલીટીઝ યાને કે એકસ્ટ્રા એમેનીટીઝ જેવી કે પાર્કીંગ તથા સોસાયટીની અન્ય ખુલ્લી જમીન તથા બિલ્ડીંગની ટેરેસ વિગેરે જેવી કોમન સુવીધાઓ વાપરવાનો તમામ હકક તમો ખરીદનાર બીજા પક્ષનાનો રહેલો છે અને તે તમામ સુવીધાઓ બિલ્ડીંગના દરેક સભ્યોએ સંયુકત રીતે વાપરવાની રહેશે. અને આ તમામ સુવીધાઓ અમો પ્રથમ પક્ષનાએ સોસાયટીના હેતુ માટે જ ઉપયોગ આવે તે હેતુ થી બનાવેલ હોય તેથી અમો પહેલા પક્ષના જયારે સોસાયટીનું પઝેશન સુપ્રત કરીશુ ત્યારે આ તમામ ફેસેલીટીઝમાં તમો દરેક સભ્યોનો વાપરવાનો હકક હિસ્સો રહેલો છે જેમાં અમો પહેલા પક્ષનાનો કોઇ હકક હિસ્સો રહેશે નહિ કે રાખીશુ નહિ. તેમજ સદર સોસાયટીનુ સર્વિસ સોસાયટી અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન જીલ્લા રજીસ્ટ્રારમાં કરાવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીના દરેક સભ્યોને સુપ્રત કરવાનુ રહેશે. તેમજ સોસાયટીમાં આવેલ કોમન એરીયાનો હિસ્સો સર્વિસ સોસાયટીના નામે પ્રમોટર્સે તબદીલ કરી/કરાવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ તે અંગેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ ભાગે પડતો આપવાનો છે અને રહેશે. આવી કોમન વણવહેંચાયેલા એરીયાના હિસ્સાનો વહીવટ, વપરાશ વિગેરે સર્વિસ સોસાયટી પોતાની રીતે પોતાના સભ્યો માટે કરી શકશે સહી.

(૨૫) કરાર રદ કરવા બાબત :- (Severability)

આ દસ્તાવેજ કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે અને આ દસ્તાવેજ બાકીની જોગવાઈઓ, આ દસ્તાવેજનવા અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

(૨૬) <u>વિવાદનું નિરાકરણ :- (Dispute Resolution)</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સુડા ભવન સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૨૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન/યુનિટ વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામપંચાયત કે સુરત મહાનગરપાલીકા તેમજ દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કંપની વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો પહેલા પક્ષનાનુ નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામમાંથી અમો પહેલા પક્ષનાનું 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 નામના યાને કે **"ધ ગેલેરીયા"** નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

(૨૮) તમો બીજા પક્ષના-એલોટીને સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે આપવામાં આવેલ બુકલેટ, વેબસાઈટ, વોક-થ્રુ, ઓડીયો-વીડીયો, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે તમામ આર્ટીસ્ટીક ઈમ્પ્રેશન છે, જે ફક્ત બીજા પક્ષનાની સમજણ માટે છે તેથી તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં સ્થળ ઉપર આપવામાં આવેલ એમેનીઝીટ, એલીવેશન, ડીઝાઈન વિગેરેની બુકલેટ, વેબસાઈટ, વોક-થ્રુ, ઓડીયો-વીડીયો, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે સાથે સરખામણી કરી મજકુર પ્રોજેક્ટ અંગે કોઈપણ જાતની ગેરસમજ કે તકરાર પ્રમોટર સામે ઉભી કરવા કરાવવાની નથી.

(૨૯) સરદહુ પરિયોજનામાં એલોટીએ બિલ્ડીંગના અગાસી ઉપર તેમજ બિલ્ડીંગની બહારની બાજુ તથા પરિયોજનાના માર્જીન, સી.ઓ.પી. કમ્પાઉન્ડમાં કોઈપણ નામની તકતી, સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબર લગાડી શકશે નહી. અગાસી તેમજ કમ્પાઉન્ડના માર્જીનમાં તકતી લગાડવાનો સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબરના સંપૂર્ણ હકક અધિકાર પ્રમોટરનો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

રહેશે અને તે માટે જરૂરી પરમીશન પ્રમોટર પાસે લેવાની રહેશે. તેમજ એલોટીએ પોતાની મિલકતમાં સાઈન બોર્ડ મુકવા માટેની જગ્યા ફીક્સ્ડ કરેલ છે તે જગ્યામાં જ સાઈન બોર્ડ મુકવાનું રહેશે તે સિવાય ઈમારતના અન્ય કોઈ ભાગમાં એલોટી પોતાના નામનું સાઈન બોર્ડ મુકી શકશે નહી.

(૩૦) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન/યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદિન સુધીનુ જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજી. ફી. વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ટર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફરમર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક્ટ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ 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 છતા કોઈ બાકી નીકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી.સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

(૩૦) તમોને વેચાણ આપેલી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતની યોગ્ય અને વ્યાજબી બજાર કિંમત ₹............/- (અંકે રૂપીયા ....પુરા) છે આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજની જરૂરી ₹............/- પુરાના જનરલ સ્ટેમ્પ ઉપર કર્યો છે. આમ છતા ભવિષ્યમાં સદરહુ ડયુટી અંગે કોઈપણ ત્રુટી માલુમ પડે અને જો કોઇ વખત ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારા બીજા પક્ષનાની છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

:: વેચાણ આપેલ મિલકતની સંપૂર્ણ વિગત ::

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : પુણા (સુરત સીટી) નાં મોજે **ગામ: પુણાનાં ખાતા નં. ૧૫૪૮, જેનો રે.સ.નં.: ૩૩૭ પૈકી, જેનો બ્લોક નંબર : <u>૩૭૯/પૈકી૧</u> થી નોંધાયેલી** સુમારે **૧૦૧૧૭ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ બિનખેતીની જમીન, જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦(પુણા)** લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૧૫૦, ક્ષેત્રફળ : ૮૦૯૪ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીન પૈકી **સબ-ડીવીઝન નં. ૧** વાળી કુલ સુમારે **<u>૩૫૦૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની</u>**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન પર બાંધવામાં આવેલ **"ધ ગેલેરીયા"** નામની ઈમારતમાં .... માળ પર આવેલ **દુકાન/યુનિટ નં.............** વાળી મિલકત કે જેનો **કાર્પેટ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી.** છે અને બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને............ ચો.મી. છે તે દુકાન/યુનિટવાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન પાર્કીંગ સહીતની .... ચો.મી. જમીન તથા બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ કોમન રીતે વાપરવાના હક્ક સહિત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

જે ઈમારતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

એણી વિગતોનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમોએ અમારી રાજીખુશીથી અક્કલ હોશિંયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી વિચારીને તન તથા મનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં બિનકેફ હાલતમાં, કોઈની કોઈપણ જાતની ધાક-ધમકી વગર કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર તમો પહેલા પક્ષનાને લખી આપેલ છે જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી રહેશે સહી અને થાય સહી.

અત્રે..મતુ તત્રે..................................શાખ

મે. શ્રીજી ઈન્ફ્રા, એક ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

x________________________ x________________________

(મનીષ નાગજીભાઈ સવસવીયા)

x________________________

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

ફોટોગ્રાફ : વેચાણ આપેલ મિલકતના ઓળખ માટે

મિલકતનુ પોસ્ટલ સરનામું : દુકાન/યુનિટ **નં. ...., "ધ ગેલેરીયા"**, પુણાગામ, સુરત.

X________________________________ X________________________________

(બીજા પક્ષના-એલોટી તે ખરીદનારની સહી) (પહેલા પક્ષના-પ્રમોટર તે વેચનારની સહી)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

ફોટોગ્રાફ : વેચાણ આપેલ મિલકતના ઓળખ માટે

મિલકતનુ પોસ્ટલ સરનામું : દુકાન/યુનિટ **નં. ...., "ધ ગેલેરીયા"**, પુણાગામ, સુરત.

X________________________________
(બીજા પક્ષના-એલોટી તે ખરીદનારની સહી)

X________________________________
(પહેલા પક્ષના-પ્રમોટર તે વેચનારની સહી)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		

નોંધણી અધિનિયમની કલમ-૩૨/એ મુજબ વેચાણ રાખનાર તથા વેચાણ આપનારના ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠાનું છાપ લગાવીને રજુ કરવાની યાદી

<u>વેચાણ રાખનાર યાને દસ્તાવેજ કરાવી લેનાર યાને બીજા પક્ષના (એલોટી) :-</u>

x______________________________

(................................)

<u>વેચાણ આપનાર યાને દસ્તાવેજ કરી આપનાર યાને પહેલા પક્ષના (પ્રમોટર):-</u>

મે. શ્રીજી ઈન્ફ્રા, એક ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

x______________________________

(મનીષ નાગજીભાઈ સવસવીયા)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	સબ-ડીવીઝન નં.	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ ચો.મી.
વેચાણ	પુણા	૩૩૯/ પૈકી૧	૬૦	૧૫૦	૧		