-: ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટ, હાલ મજુરાના મોજે ગામ ભીમરાડનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮/૧, બ્લોક નં. ૯૨ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૮૮ આરે. ચો.મી વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૯.૩૧ છે. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (ભીમરાડ) માં સમાવેશ થતાં સદર જમીનને ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૪૯૩૨.૦૦ સમ.ચો.મી છે. તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં. બી વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૨૪૦.૩૫ સમ.ચો.મી છે તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે ‘‘ઓલીવા પ્રાઈડ’’ **(રેરા નોંધણી નં.............)** નામે ઓળખાય છે તે મિલકત પૈકી ....**બિલ્ડીંગમાં .... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નંબર : /દુકાન નં. ....** જેનું કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ **........... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તથા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **........... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તથા તેમાં આવેલ બાલ્કની, વંરડા તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર **. . . સ.ચો.મી. છે** તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર **......... સમ.ચો.મી** વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.

રેરા નોંધણી નં. ....

....

₹. /-

(અંકે રૂપિયા પુરાનો)

સંવત ૨૦૭૬ ના .... ને વાર : ....

તારીખ : ... મી, માહે : ...., સને ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને.

તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

(૧) શ્રી.................. (PAN NO. ....)

જાતના : હિદું, ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ....,

રહેવાસી : ...., સુરત.

(૨) શ્રી..................... (PAN NO.)

જાતના : હિદું, ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ....,

રહેવાસી : ...., સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'તમો' અગર 'પહેલા પક્ષના' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, એ સંજોગોમાં વેચાણ રાખનાર ઉપરાંત તમારા વંશવાલી વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇની ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લિ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષના:-

મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી (PAN NO. :) જેનુ **હાલનું ઠેકાણુ**:- **ટી.પી ૪૩, બ્લોક નં. ૯૨, પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન મોજે ભીમરાડ, સુરત) વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો**

(૧) **અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની**

ઉ.આ.વ. ૫૦, જાતના : મુસ્લિમ, ધંધો : વેપાર

ઠેકાણુ/રહે. : ૧, અબ્દુલ્લાપાર્ક, ગોરાટ રોડ, રાંદેર, સુરત

(૨) **સની પુરણ ચાંદવાણી**

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

ઠેકાણુ/રહે : ૩, રઘુવીર બંગ્લોઝ, સીટીલાઇટ રોડ, ઉમરા, સુરત

(૩) **મહંમદ મુનીર મહંમદ ઈરફાન ચામડીયા**

ઉ.આ.વ. ૨૬, જાતના : મુસ્લિમ, ધંધો : વેપાર

ઠેકાણુ/રહે. : બી-૭, શાલીમાર સોસાયટી, અડાજણ પાટીયા, સુરત

(૪) **મહંમદ હનીફ મારફાની**

ઉ.આ.વ. ૨૧, જાતના : મુસ્લિમ, ધંધો : વેપાર

ઠેકાણુ/રહે. : ૪૦૧, પર્લ હાઇટસ, ન્યુ કોઝવે રોડ, રાંદેર, સુરત

મેસર્સ પ્રેસટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી

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

ઠેકાણુ :

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'હમો' અગર 'બીજા પક્ષના' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, એ સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર ઉપરાંત હમારા વંશવાલી વારસો,

એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇની ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ કે :-

નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલી મિલકતના **અમો બીજા પક્ષના** હરકોઇ હેસીયતની સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિકી કબજા ભોગવટા વહીવટની ચાલી આવેલ. સદરહુ પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલી મિલકત પૈકીની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (વેચાણ આપેલ મિલકત)માં કરવામાં આવેલ છે તે તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ કિંમતી અવેજ બદલ હરહંમેશ કાયમને માટે નીચેની શરતોને આધીન વેચાણ આપેલ છે, જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કરી આપ્યો છે.

(૧) નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ મિલકતોના ટાઇટલ સંપૂર્ણ છે તે એવી રીતે કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ ભીમરાડના જુના સર્વે નં. ૫૮/૧ વાળી એકર ૧-૩૬ ગુંઠા કયારી તથા એકર ૦-૨ ગુંઠા ખરાબાની મળી કુલ એકર ૧-૩૮ ગુંઠા જમીન મુળજીભાઇ વાલાભાઇની માલીકીની ચાલી આવેલ.

મજકુર જમીન તેઓની સ્વપાર્જીત જમીન હતી અને વ્યકિતગત માલીકીની ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીક મુળજીભાઇ વાલાભાઇએ તા. ૧૦/૦૭/૧૯૪૭ ના અરસામાં મોઢાના કરારથી પોતાની પત્ની બાઇ કંકુ તે મુળજી વાલાની ધણીયાણીને બક્ષીસથી આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૩૦૬ થી તા. ૧૦/૦૭/૧૯૪૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. મજકુર નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૧-૩૮ ગુંઠા હતુ, પરંતુ નહેર માટે દુરસ્તી થતા ક્ષેત્રફળ એકર ૧-૩૫ ગુંઠા ખેડવાલાયક અને એકર ૦-૨ ગુંઠા ખરાબા મળી કુલ્લે એકર ૧-૩૭ ગુંઠા કાયમ થયેલ. મજકુર દુરસ્તીની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૪૨૮ થી તા. ૨૭/૦૧/૧૯૬૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. મજકુર નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ફરીથી દુરસ્તી થતાં ૭૩૮૬ સમ.ચો.મી જમીન ખેડવાલાયક અને ૨૦૨ સમ.ચો.મી જમીન ખરાબા તરીકે નકકી થયેલ. જે અંગેની દુરસ્તી નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૫૮૦ થી પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકે બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાંથી રૂા. ૨૫૦૦/- પુરાની ધીરાણ લઈ સદરહું જમીન તારણમાં આપેલ. જે અંગેના બોજાની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૫૯૫ થી તા. ૧૪/૦૩/૧૯૮૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે ભીમરાડ ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા સર્વે નં. ૫૮/૧ વાળી જમીનને બ્લોક નં. ૯૨ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનુ ક્ષેત્રફળ ૭૫૮૮ ચો.મી કાયમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૬૦૬ થી તા. ૨૭/૩/૧૯૮૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે ભીમરાડ આખું ગામ મહેરબાન સુરતના કલેકટરશ્રીના પત્ર નં. (જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬, તા. ૧૯-૧૦-૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ વિભાગના નિર્માણના જાહેરનામા નં. કેવી/૨૬/૦૬/એસ.એમ.એન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તા. ૧૪-૨-૨૦૦૬ તથા જાહેરનામા નં. કે.વી/૨૧૨/૦૬/એસ.એમ.એન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તા. ૨૦-૭-૨૦૦૬ થી આઠ નગરપાલીકા તથા ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ છે. આમ સુરત મહાનગરપાલીકાની હદનુ વિસ્તરણ થવાથી ચોર્યાસી તાલુકાના ભીમરાડ ગામનો સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૯૧૬ થી તા. ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

મોજે ભીમરાડ આખું ગામ મહેરબાન સુરતના કલેકટર પત્ર નં. (જે) બખ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬, તા. ૧૯-૧૦-૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નં. કેવી/૨૧૨/૦૬/એસ.એમ.એન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તા. ૨૦-૭-૨૦૦૬ થી ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ છે. આમ, સુરત મહાનગરપાલીકાની હદનુ વિસ્તરણ થવાથી ચોર્યાસી તાલુકાના ભીમરાડ ગામની સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૯૧૭ થી તા. ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર ટુકડા તરીકે નોંધાયેલ હતી. પરંતુ નહેરના કમાન્ડ વિસ્તારમાં હોવાથી અને નહેરથી પિયત થતી હોવાથી ટુકડા કમીનો હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૯૨૩ થી પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકે બેંક ઓફ ઇન્ડિયામાંથી મેળવેલ રૂા. ૨૫૦૦/- નુ ધીરાણ પુરેપુરુ ચુકવી દેતાં બેંક તરફથી તા. ૨૧/૦૪/૨૦૦૫ ના રોજ લેણુ બાકી ન હોવા અંગેના બોજા મુકિતના દાખલાના આધારે બોજા કમીની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૯૨૪ થી તા. ૨૩/૦૨/૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. મજકુર નોંધ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરી તા.૨૩/૦૪/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીક બાઇ કંકુ તે મુળજીભાઇ વાલાની ધણીયાણી પાસેથી સદરહું જમીન ઝીણાભાઇ મુળજીભાઇ પટેલે કાયદેસરનો વેચાણ અવેજ ચુકવી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૭૯૨૩/૦૬ થી તા. ૨૧/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૯૨૫ થી તા. ૨૩/૦૨/૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરી તા. ૨૩/૦૪/૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીક ઝીણાભાઇ મુળજીભાઇએ સદરહું જમીન પૈકી અડધા હિસ્સાની ૩૭૯૪ ચો.મી જમીન નગીનભાઇ મુળજીભાઇ પટેલને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૦૦૩૭/૦૭ થી તા. ૧૧/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૯૭૯ થી તા. ૦૬/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરી તા. ૧૮/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પૈકી ઝીણાભાઇ મુળજીભાઇ પટેલે તા. ૦૮/૦૨/૨૦૧૦ ના રોજ કરેલ સામાયિકપણાના કરારના આધારે (૧) મંજુલાબેન ઝીણાભાઇ (૨) ભરતભાઇ ઝીણાભાઇ (૩) નીલાબેન ઝીણાભાઇના નામો તથા નગીનભાઇ મુળજીભાઇ પટેલે તા. ૦૮/૦૨/૨૦૧૦ ના રોજ કરેલ સામાયિકપણાના કરારના આધારે (૧) સુશીલાબેન નગીનભાઇ (૨) મયુરીબેન નગીનભાઇ (૩) ભાવિકાબેન નગીનભાઇ (૪) વિશાલભાઇ નગીનભાઇના નામો સામાયિકપણામાં દાખલ કરવા અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધનં. ૧૦૫૪ થી તા. ૧૭/૦૨/૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. મજકુર નોંધ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરી તા. ૧૮/૦૫/૨૦૧૦ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ બ્લોક નં. ૯૨ વાળી જમીનમાં બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા મજકુર જમીન માલીકોએ મહેરબાન કલેકટર સાહેબ સમક્ષ અરજી કરેલ. જે અરજીના અનુસંધાને મહેરબાન કલેકટર સાહેબે તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/બખપ/એસ.આર. નં.

૮૫૨/૧૭/આઈ.ડી.નં.૨૧૨૧૭૯/વશી.૪૧૯૪/૧૭, તા. ૧૨/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ સદરહું જમીન પૈકી ૪૧૪૧ ચો.મી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ તથા ૩૪૪૭ સમ.ચો.મી જમીન વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીનુ કૃત્ય કરવા અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેના હુકમની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૧૬૩૫ થી તા. ૦૧/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી તા. ૦૨/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદર જમીનના વિકાસ બાબતે (૧) અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની (૨) સની પુરણ ચાંદવાણી (૩) મહંમદ મુનીર મહંમદ ઈરફાન ચામડીયા (૪) મહંમદ હનીફ મારખાની એમ કુલ ૪ ભાગીદારોએ **તા. ૧૭/૦૬/૨૦૧૭** ના રોજ સદર જમીન અંગે **મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન** નામની ભાગીદારી પેઢીનું સર્જન કરેલું. જે અંગેનો લેખ નોટરીશ્રીના રજી.માં અનુક્રમ નં. ૫૫૪૬/૧૭ થી તા. ૧૯/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ થયેલ છે. અને તે રીતે ભાગીદારો વડે ભાગીદારી પેઢીની સર્જન થયેલ છે.

ઉપરોકત ભાગીદારી પેઢીના આધારે મહેરબાન રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સમાં મજકુર ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી મહેરબાન સુરતના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સ સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. જી.યુ.જે.એસ.આર.૧૦૨૨૩૫ થી તા. ૧૯/૦૧/૨૦૧૮ થી થયેલ છે.

બ્લોક નં. ૯૨, ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ વાળી જમીનમાં ભાગલા કરવા માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલીકાએ રજાચીઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ/ડી.પી/નં. ૪૮૨, તા. ૧૬/૧૨/૨૦૧૭ થી મંજુર કરેલ છે અને તે અનુસાર સદરહું ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ વાળી જમીનના બે ભાગ કરવામાં આવેલ છે. તે મુજબ પુર્વ તરફના ૨૬૯૧.૬૫ સમ.ચો.મી જમીનને સબ-પ્લોટ નં. એ તથા પશ્ચિમ તરફના ૨૨૪૦.૩૫ સમ.ચો.મી જમીનને સબ-પ્લોટ નં. બી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકોએ બ્લોક નં. ૯૨, ટી.પી સ્કીમ નં. ૪૩(ભીમરાડ)ના ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ વાળી ૪૯૩૨ સમ.ચો.મી જમીન પૈકી ''સબ-ડીવીઝન એ'' વાળી ૨૬૯૧.૬૫ સમ.ચો.મી જમીન મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર (૧) અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની (૨) સની પુરણ ચાંદવાણી (૩) મહંમદ મુનીર મહંમદ ઈરફાન ચામડીયા (૪) મહંમદ હનીફ મારખાનીને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૧૦ થી તા. ૨૨/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૧૬૪૧ થી તા.

૨૧/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. મજુકર નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી તા. ૨૪/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકોએ બ્લોક નં. ૯૨, ટી.પી સ્કીમ નં. ૪૩(ભીમરાડ)ના ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ વાળી ૪૯૩૨ સમ.ચો.મી જમીન પૈકી ''સબ-ડીવીઝન બી'' વાળી ૨૨૪૦.૩૫ સમ.ચો.મી જમીન મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર (૧) અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની (૨) સની પુરણ ચાંદવાણી (૩) મહંમદ મુનીર મહંમદ ઇરફાન ચામડીયા (૪) મહંમદ હનીફ મારખાનીને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૧૧ થી તા. ૨૨/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૧૬૪૫ થી તા. ૧૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. મજુકર નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી તા. ૦૭/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૨) સદરહું બ્લોક નં. ૯૨ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી સ્કીમ નં. ૪૩ (ભીમરાડ) માં થતાં તેનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેથી ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ નું ક્ષેત્રફળ ૪૯૩૨ સમ.ચો.મી નકકી કરવામાં આવેલ.

મહેરબાન સુરતના કલેકટર સાહેબના હુકમના આધારે મહેરબાન ટી.ડી.ઓ. સાહેબે તા. ૩૦/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ સદર જમીનમાં પોડીયમ વિનાનું હાઇ-રાઇઝ બિલ્ડીંગ-એપાર્ટમેન્ટ બનાવવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, સબ-પ્લોટ નં. બી અંગે પરમીશન નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી/નં. ૧૫૧ થી આપેલ છે.

આ રીતે સદરહુ હાલના ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ વાળી કુલ્લે ૪૯૩૨ સમ.ચો.મી જમીનના **''અમો બીજા પક્ષના''** સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ રીતેના માલિક મુખત્યાર કબજેદાર, હકકદાર બનેલાં અને ચાલી આવેલા અને તેની હરકોઇ પ્રકારની વહીવટ વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર બનેલા.

મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીની રચના **તા. ૧૭/૦૬/૨૦૧૭** ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે અને સદર ભાગીદારી લેખમાં જણાવ્યા મુજબ સદર ભાગીદારી લેખના પેરા. ૧૪ સહિતની શરતો ધ્યાને લેવામાં આવે તો ભાગીદારી પેઢીના તમામ કાર્યો **અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની તથા સની પુરણ ચાંદવાણી**એ જ કરવાના છે અને તે હકીકતમાં **અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની તથા સની પુરણ ચાંદવાણી** મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશનની ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે આ દસ્તાવેજ કરવા હકકદાર હોય

બીજા પક્ષના તરીકે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે હકીકતની તમો પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણ માહિતી પણ છે.

ત્યારબાદ પરિશિષ્ટ -૧ માં જણાવેલ જમીન પર ઉપરોક્ત પરવાનગીઓ મુજબ નવું બિલ્ડીંગ બનાવેલ છે અને તે બિલ્ડીંગનું નામ **''ઓલીવા પ્રાઈડ''** રાખેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં રેસીડન્સીયલ બિલ્ડીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને પહેલા માળ ઉપર .... દુકાનો અને તે ઉપર અગાસી (ટેરેસ) સમાવેશ થાય છે.

આ રીતે સદરહુ આખી મિલકત જમીન અમલા ઈમારત સાથેની મિલ્કતના **''અમો બીજા પક્ષના''** સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ રીતેના માલિક મુખત્યાર કબજેદાર, હકકદાર બનેલાં અને ચાલી આવેલા અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વહીવટ વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર બનેલા.

(૩) ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક તથા કોર્મશીયલના હેતુ માટેની ઈમારત **''ઓલીવા પ્રાઈડ''** નું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું **''ઓલીવા પ્રાઈડ''** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત જેની વિગત તથા ચર્તુઃદિશા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે. અને તે ઈમારત માંહેથી ....માળ ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર/દુકાન નં. : ....** જેનું કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ **........... સમ.ચો.મી** છે તથા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **......... સમ.ચો.મી** છે તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર **......... સમ.ચો.મી** વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મિલકતની વિગત તથા ચર્તુઃદિશા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ છે. સદરહું મિલકતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનુ વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ કિંમતી અવેજ બદલ હરહંમેશ કાયમને માટે નીચેની શરતોને આધીન વેચાણ આપેલ છે, જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કરી આપ્યો છે.

નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન પરિશિષ્ટ - ૨ વાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને **તા. . . . . ના રોજ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ અને તે અંગેનો સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર અમોએ ''રેરા'' કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. . . . . થી નોંધાયેલ છે.** અને મજકુર સાટાખત યાને વેચાણ કરારથી રેરાના કાયદાની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારો વચ્ચે સંપૂર્ણ પાલન થયેલ છે અને તે અંગે બંને પક્ષકારોને કોઈપણ પ્રકારની તર-

તકરાર દર-દાવો-વાંધો-વચકો નથી. એવું જાહેર કરી મજકુર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૫) આ રીતની મિલકત પૈકી નીચે પરિશિષ્ટ- ૨ માં દર્શાવેલ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને **₹. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરાનો)** ના કિંમતી અવેજ બદલ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને વેચાણ અવેજની આ રકમ અમો બીજા પક્ષનાને તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી નીચેની વિગતના ચેકોથી ચૂકતે મળેલ છે જે મળ્યાની અમો બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. વેચાણ અવેજ ઓછો મળ્યાની કે નહીં મળ્યાની અમો બીજા પક્ષનાએ કોઇ તર-તકરાર કરવાની નથી.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત

અ.નં.	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
૨				
૩				
			કુલ રકમ	......../-

(૬) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો ચાલી આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત હિસ્સો, દર-દાવો, લાગભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈનો વારસાઇ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઇની જામીનમાં નથી કે તેવી જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને આ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

(૭) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઇપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત અંગેના જે જે કોઇ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઇલે.મીટર બીલ, કોર્પોરેશનના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમો બીજા પક્ષનાએ કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતમાં ટ્રાન્સફર કરાવવાની થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા

ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતાં તે પ્રકારના તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશુ. તેમજ આ મિલકત અંગેના કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઇ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી.

(૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમો પહેલા પક્ષનાને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૦) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમો પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો પહેલા પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે. જો નીચે જણાવેલ શરતોનું પાલન નહી થયેથી દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આણી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧) સદરહું **''ઓલીવા પ્રાઇડ''** બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સપેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનુ મિલકતની લંબાઇ, પહોળાઇ, માપ સાઇઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન અંગે કોઇ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સપેકશન કરી જોઇ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી મિલકતની સાઇઝ ડીઝાઇન હદહુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ કશો વાંધો કે તર-તકરાર કરવાનો રહેતો નથી. તેવુ તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૨) સદરહું મિલકતના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો(સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીંગ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય મિલકતના ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે

ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરિશિષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે.

૩) સદરહું **"ઓલીવા પ્રાઈડ"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના મિલકતના ફલેટ ધારકો અને દુકાન ધારકોના એવાં બે અલગ-અલગ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે સહી. જે ગુજરાત કો.ઓ.સોસાયટીઝ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને સર્વિસ સોસાયટી રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કોઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **"ઓલીવા પ્રાઈડ"** ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન એમિનિટઝની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટેની જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીકટ મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી સર્વિસ સોસાયટી સંભાળશે અને તે અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીકટ ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને **"ઓલીવા પ્રાઈડ"** બિલ્ડીંગના સર્વિસ સોસાયટીએ સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ સોસાયટીને આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકતનુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસે જયાં સુધી સદરહું મિલકતનુ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. અમારી માલીકીના **"ઓલીવા પ્રાઈડ"** માં વેચાણ ન થયેલ મિલકતોનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોય તો સોસાયટીએ અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

૪) સદરહું સર્વિસ સોસાયટીમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી

સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે અમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઇ હકક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે જેવી કોઇપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ મિલકત હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ મિલકતોનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના સર્વિસ સોસાયટીને જવાબદારી સોંપી આપીશુ અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જેમા અમો બિલ્ડર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૬) તમોએ સદરહું મિલકત માટેનુ પોતાનું સાઇન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઇઝનું રાખવાનું છે. ઇમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઇન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનમાં રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઇનડોરની ડીઝાઇનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત સોસાયટી જે સાઇઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઇઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું મિલકતના સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો અને તે બાબતે સોસાયટી જે કાંઇ નિયમો બનાવે તેનુ તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેફટી ગ્રીલોની ડીઝાઇન જે એશોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઇ ચીજવસ્તુઓ કોઇપણ અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૮) સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકત સાથે અમો બીજા પક્ષનાએ ....નંગ પાર્કીંગની પહેલા પક્ષનાને ફાળવણી કરી આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગમાં રોડ સાઇડ ગ્રાઉન્ડ ફલોર અને

પહેલા માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ દરેક માટે પાર્કીંગની અલગ સગવડ કરવામાં આવેલ છે. અને તેનો જ જે તે દુકાન ધારકે પાર્કીંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને કોઇપણ દુકાન ધારકે સદરહું પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં આવેલ રહેણાંકી બિલ્ડીંગના પાર્કીંગ કે અન્ય કોમન સુવિધાઓનો કોઇપણ પ્રકારે ઉપયોગ કે વપરાશી હકક કરવાના રહેશે નહી.

૯) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગયા, કોમજ પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ, વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરાતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઇ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઇ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૦) ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકસાન થાય તો તમોને જે મિલકત વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૧) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા **''ફલેટ'' અથવા ''દુકાન''** માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ તે અનુસંધાને પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.

૧૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમારા નામનુ ઇલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી ૧૫ દિવસમાં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. જો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનો તમો પહેલા પક્ષના વચન, વિશ્વાસ અને

ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવેન્યુ રેકર્ડઝ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી ૧૫ દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાના રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ તમો ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૩) સદરહું તમો આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેકટ્રીક કનેકશનો જે કોઇ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલકત સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકરના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કાંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૪) સદરહું મિલકત વાળી મિલકતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલ તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો(સર્ટીફાઇડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૫) સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહિત ખરીદનારને આ મિલકત વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાંધકામના માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની

ખરાઇ કરી કરાવી કબલુ રાખેલ છે.અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૧૬) સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાએ કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી(સ્ટ્રકચર) ને નુકસાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત તમોએ વાણીજયના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવુ વચન અને ખાત્રી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ વાલી વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી. ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૧૭) આ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ રહેણાંક વાળા મિલકત હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય મિલકતના હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે મિલકતના હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી, કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઇમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઇમારતને વ્હાઇટ વોશ કે રીપેરીગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકતના હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઇ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઇપણ કારણોસર સમગ્ર ઇમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમા આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર મિલકત ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો મિલકતના હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

૧૮) આ એપાર્ટમેન્ટના મિલકતના હોલ્ડરોએ પોતાની મિલકતનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન પેસેઝમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય મિલકતના

હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના મિલકતના હોલ્ડરોએ પોતાની મિલકતમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઇપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૯) સદરહું **''ઓલીવા પ્રાઇડ''** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરો, લીઝ અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાંખવમાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાઓ આ બિલ્ડીંગના તમામ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કાંઇ વેરાઓ ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૨૦) સદરહું મિલકતના અંદરના ભાગમાં કોઇપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનુ તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને સર્વિસ સોસાયટીની રચના સુધી અમારી લેખિત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના થયા બાદ સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીબ, સ્લેબ વિગેરે જે કોઇપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૨૧) સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ **''ઓલીવા પ્રાઇડ''** રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

૨૨) આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લાગતા કોઇપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગસ માટેનુ જયુરીસડીકશન સુરત શહેરને રહેશે. જેની જાણ તમો મિલકત ખરીદનારને કરવામાં આવે છે.

૨૩) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં તમો મિલકત હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમારા ઉપર-નીચેના મિલકતના હોલ્ડરોની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૪) સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનાર યાને ખરીદનારના શીરે છે.

૨૫) સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ અન્વયે રીવાઈઝડ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસીસોયેશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

૨૬) સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કીંગ માટેના સોસાયટી જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ ઉપર જ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે.

૨૭) સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ સોસાયટીને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે સોસાયટી બોડીએ પણ મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનુ એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.

સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયેથી જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. સોસાયટી દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે સોસાયટી જે નકકી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. સોસાયટીના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે તેવા મિલકત હોલ્ડરને સોસાયટી દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદબાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૮) સદરહું રેસીડન્સ તથા કોમર્શીયલના હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જે **''ઓલીવા પ્રાઈડ''** ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯) મિલકતના ધારકો વચ્ચે કોઇ પણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઇ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૦) લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું, જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા સોસાયટી મારફત લેવાના રહેશે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઇ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૧) સદર ઈમારતમાં બીજા માળે આવેલ ફલેટ નં. ૨૦૧ તથા ૨૦૪ વાળી મિલકતને, સંલગ્ન ખુલ્લો ટેરેસ (પોર્ચ) આવેલ છે તેના વપરાશના સંપુર્ણ કાયમી હકકો જે તે બીજા માળના સંલગ્ન ફલેટ ધારકોના રહેશે. ખુલ્લો ટેરેસ (પોર્ચ) વપરાશના કાયમી હકકો સંદર્ભે હમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ જે તે ફલેટ હોલ્ડર કે તમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી કે મેળવેલ નથી. આ બાબતે બીજા ફલેટ ધારકોએ કોઈપણ પ્રકારના વિરોધ, વિવાદ કે તર-તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને કરે તો તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહિ અને ગણાય સહિ. જે મજકુર ટેરેસ (પોર્ચ) વાળી જગ્યામાં કાચું કે પાકું, હંગામી કે કાયમી કોઈપણ

પ્રકારનું બાંધકામ કરી શકાશે નહિ કે સ્ટ્રકચર ઉભું કરી શકાશે નહિ. તેમજ, સદર ફલેટમાં આવેલ ટેરેસ (પોર્ચ) માં કોઈપણ પ્રકારના પતરા, છાપરા, મુકીને કવર કરી શકાશે નહી. તેમજ, મજકુર ટેરેસ (પોર્ચ) માં કોઈપણ પ્રકારનું માટી-પુરાણ કરી ગાર્ડન બનાવવાનું રહેશે નહી કે કોઈપણ પ્રકારનું આર.સી.સી ચણતરવાળું બાંધકામ કરી શકાશે નહીં. તેમજ, મજકુર ટેરેસ (પોર્ચ) માં કોઈપણ પ્રકારનું લીકેજ થાય કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય કે વોટર પ્રુફીંગનો ખર્ચ થાય તો તે સંલગ્ન ફલેટ ધારકે તમામ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે તથા સદરહુ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ. જે ઉપરોકત તમામ બાબતોનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. તેમજ, ઈન્ટરનલ ફેરફાર કે વધારાની કામગીરી કરવા માટે તમો પહેલા પક્ષનાએ અગાઉથી લેખિત જાણ હમો બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે.

૩૨) ઓલીવા પ્રાઈડ પ્રોજેકટના રહેણાંક વિભાગમાં બીજા માળે ફલેટ નં. ૨૦૪ ને લાગુ જગ્યામાં સોસાયટીની એમીનીટીઝની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. સદર એમીનીટીઝવાળી જગ્યાને લાગુ ઓપન ટેરેસ આવેલ છે. જેનો ઉપયોગ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ સહિયારો કરવાનો રહેશે. સદર ઓપન ટેરેસ ઉપર કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોએ ગંદકી, ન્યુસન્સ થાય તેવા કાર્યો કરવા-કરાવવાના નથી.

(૧૧) સદરહું મિલકત બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોય તેના નિતી નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને આ મિલકત અંગે કલમ ૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ તેના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહું ઈમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રેરા નોંધણી સર્ટીફીકેટ નં. .... થી તા. .... ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે.

(૧૩) સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત હાઈ-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોઈને સદરહું ઈમારતના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનુ રહેશે.

(૧૪) વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution):-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Estate (Regulation

and Devlopment) Act, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ મોકલવાની રહેશે.

(૧૫) <u>કરાર રદ કરવા બાબત :- (severability)</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૬) ભવિષ્યમાં ''ઓલીવા પ્રાઇડ'' બિલ્ડીંગના સભ્યો, ઓક્યુપાયર્સ, વેચાણ રાખનારાઓ ''ઓલીવા પ્રાઇડ'' બિલ્ડીંગમાં આવેલ રાસુકી સવલતોના મેઇન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ, સફાઇ, મેનેજમેન્ટ, ઇત્યાદી માટે જે કાંઇ વ્યવસ્થા કરે યા સર્વિસ સોસાયટી રજીસ્ટર કરાવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવું પડશે અને સોસાયટીના રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન પ્રમાણે જે કાંઇ શેર મેળવવા જરૂરી હોય તે પ્રમાણેના ફોર્મ ભરી તેમજ નાણાં ભરી સભ્ય થવું પડશે અને તેમાં તે એસોસીએશન, એન.ટી.સી. કે સોસાયટીના તરફેના એડવોકેટ, સલાહકાર જે આર્ટીકલ્સ તેમજ મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશન કે બાયલોઝ ઘડે તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષનાએ વર્તન કરવું પડશે અને સદરહુ પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ આખી મિલકતમાં જે જે કોમન સર્વિસીસ આપવામાં આવેલ છે તેની જાળવણી, રીપેર, રીપ્લેસમેન્ટ, સફાઇ, ચોખ્ખાઇ વગેરે માટે જે માણસો, એકાઉન્ટસ, ચોકીદાર, લીફટમેન તથા અન્ય જે કોઇ ઇસમને પગારે યા અન્ય રીતે રોકવામાં આવે તેના તથા કોમન જગ્યાના વેરાઓ, શિક્ષણ ઉપકર પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ આખી મિલકતનો જે મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મિલકતના સ્કવેર ફીટ પ્રમાણે ફાળે પડતી દર માસે એડવાન્સમાં યા વાર્ષિક યા લાઇફ ટાઇમ યા નકકી કરવામાં આવે તે પ્રમાણે નિયમીત ફાળે પડતી રકમ ચુકવવાની રહેશે. તેમાં તમો પહેલા પક્ષના કસુર કરો તો હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ-૨ ની મિલકત અંગેની કોમન સર્વિસીસના વપરાશથી, ઉપયોગથી વગર નોટીસે વંચિત કરવા, બંધ કરવા, હકકદાર રહીશું સહી. એટલું જ નહીં પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ મિલકત અંગે જે સર્વિસ સોસાયટી કે રચાય યા જે વ્યવસ્થા કરવામાં

આવે તેના જે તે વખતના હોદ્દેદારો, અમલદારો પણ તમો પહેલા પક્ષનાને વગર નોટીસે સદરહુ કોમન સર્વિસો મેઇન્ટેનન્સની રકમ ન ભરવાની કસુર વગેરેને કારણે વંચિત કરવા, બંધ કરવા હકકદાર રહેશે સહી. એટલું જ નહીં પરંતુ જે તે સર્વિસ સોસાયટી વિગેરેના રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન, નીતિનિયમ પ્રમાણે પણ તમો પહેલા પક્ષના સામે તમો પહેલા પક્ષનાના ખર્ચે પગલા ભરવા તેઓ હકકદાર રહેશે સહી.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટ, હાલ મજુરાના મોજે ગામ ભીમરાડનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮/૧, બ્લોક નં. ૯૨ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૮૮ આરે. ચો.મી વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૯.૩૧ છે. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (ભીમરાડ) માં સમાવેશ થતાં સદર જમીનને ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૪૯૩૨.૦૦ સમ.ચો.મી છે. તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં. બી વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૨૪૦.૩૫ સમ.ચો.મી છે તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે **''ઓલીવા પ્રાઇડ''** નામે ઓળખાય છે તે આખી જમીન અમલા ઇમારત વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ પ્રકારના હકકો સહિત દરોબસ્ત. જેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૨

દક્ષિણ : લાગુ ટી. પી. રોડ

પૂર્વ : લાગુ સબ-પ્લોટ નં. ૧૩-એ

પશ્ચિમ : લાગુ ટી. પી. રોડ

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

-: <u>વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત</u> :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટ, હાલ મજુરાના મોજે ગામ ભીમરાડનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮/૧, બ્લોક નં. ૯૨ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૮૮ આરે. ચો.મી વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૯.૩૧ છે. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (ભીમરાડ) માં સમાવેશ થતાં સદર જમીનને ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૪૯૩૨.૦૦ સમ.ચો.મી છે. તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં. બી વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૨૪૦.૩૫ સમ.ચો.મી છે તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે **''ઓલીવા પ્રાઇડ'' (રેરા નોંધણી**

નં...............) નામે ઓળખાય છે તે મિલકત પૈકી ....**બિલ્ડીંગમાં .... માળ** પર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : /દુકાન નં. ....** જેનું કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ **.......... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તથા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **.......... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તથા તેમાં આવેલ બાલ્કની, વંરડા તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર **. . . સ.ચો.મી. છે** તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર **......... સમ.ચો.મી** વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.

<u>પરિશિષ્ટ-૩</u>

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઇમારત હેઠળની સધળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઇમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઇમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઇનો, વિજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેર આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ મિલકતના ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ સુવિધાનો કોઇપણ મિલકતના હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકસાન નહી પહોંચાડી કહે કે માલીકી હકકોનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમોએ હમારી રાજીખુશીથી અક્કલ, હોશીયારીમાં, વાંચી, વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી, તન-મન અને શરીરની સંપુર્ણ તંદુરસ્તીમાં અને બિનકેફ હાલતમાં કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વક કરી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઇવરો, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટ, ઉત્તરાધિકારી ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી.

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

... **......................................**

મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો

(૧) અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની

(૨) સની પુરણ ચાંદવાણી

(૩) મહંમદ મુનીર મહંમદ ઈરફાન ચામડીયા
(૪) મહંમદ હનીફ મારફાની
તમામ ભાગીદારો વતી અને તરફે, ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી

મિલકતનુ વર્ણન :- સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, હાલ સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ ભીમરાડ, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (ભીમરાડ) માં સમાવેશ થતાં ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૩ માં બાંધવામાં આવેલ **''ઓલીવા પ્રાઈડ'' ફલેટ નં. . . . . /દુકાન નં......**

ખરીદનારની સહી . . . .

વેચનારની સહી . . . .

''ઓલીવા પ્રાઈડ'' ફ્લેટ નં/દુકાન નં..........

વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષના

મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો
(૧) અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની
(૨) સની પુરણ ચાંદવાણી
(૩) મહંમદ મુનીર મહંમદ ઈરફાન ચામડીયા
(૪) મહંમદ હનીફ મારફાની
તમામ ભાગીદારો વતી અને તરફે, ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી

. . . .

વેચાણ લેનાર પહેલા પક્ષના

શ્રી....

. . . .

દસ્તાવેજ નં. ...., તા ....

પરીશીષ્ટ

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

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટ, હાલ મજુરાના મોજે ગામ ભીમરાડનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮/૧, બ્લોક નં. ૯૨ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૮૮ આરે. ચો.મી વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૯.૩૧ છે. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (ભીમરાડ) માં સમાવેશ થતાં સદર જમીનને ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૪૯૩૨.૦૦ સમ.ચો.મી છે. તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં. બી વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૨૪૦.૩૫ સમ.ચો.મી છે તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે **''ઓલીવા પ્રાઇડ''** નામે ઓળખાય છે તે મિલકત પૈકી ....**બિલ્ડીંગમાં .... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નંબર : ..../દુકાન નં......** જેનું કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ **.......... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તથા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **.......... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર **......... સમ.ચો.મી** વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.નો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ....ચો.મી માટે લેખ કરી આપેલ છે?	
૩	લેખમાં જણાવેલ વિગતે અવેજની રકમ તમોને મળેલ છે?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમો કબુલ રાખો છો?	
૫	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો?	

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :

૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત કે જેઓએ કબુલાત આપી છે તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલા વ્યકિતઓ એક જ છે?	
૩	કોઇ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

લખી આપનાર ની સહી :- **ઓળખ આપનારની સહિ**

....

....