દસ્તાવેજ રજુ
કરનાર

-: ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ :-

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન જેનો ખાતા નંબર ૬૬૨, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-ભેસાણ) લાગુ પડતા તેને મુળ ખંડ નં. ૭૪ આપવામાં આવેલ. જે મુળ ખંડને બે ફા. પ્લોટ નંબર ૬૩ તથા ૬૪, આપવામાં આવેલ તે પૈકી ફા.પ્લોટ નં ૬૪, પૈકી **'સબ પ્લોટ નં બી'** જેનુ ક્ષેત્રફળ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ **૨૫૨૯.૩૪ ચો.મી.** જેનું ૭/૧૨ મુજબ ફાયનલ પ્લોટના સપ્રમાણ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીને **તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (Bhavya Raj Residency)" ના નામે ઓળખાય છે તે મિલકત પૈકી . . . . બિલ્ડીંગમાં . . . . . ફલોર પર આવેલ ફલેટ નંબર : . . . . . . જેનું કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી છે તથા કાર્પેટ એરીયાનું (વપરાશ એરીયા) ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી છે તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી છે તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના - માણસર .... સમ ચોરસ મીટર વણ વહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.**

રેરા નોંધણી નં. PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/

....

.... /-

(અંકે રૂપિયા પુરાનો)

સંવત ૨૦૭૭ના .... ને વાર : ....

તારીખ : ... મી, માહે : ...., સને ૨૦૨૧ 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, એસાઈની ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લિ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષનાઃ-

મે. ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર (PAN NO. AAWFB3975H) (BhavyaRaj Residency a Partnership Firm) **જેની રજી. ઓફીસ :-** બ્લોક નંબર ૧૫૦, ટી.પી.સ્કીમ નં ૯(પાલણપોર), એફ.પી.નં ૬૪ પૈકી સબ પ્લોટ બી, પાલ, સુરત.

અક્ષય પરેશકુમાર પાનવાલા

જાતના : હિદું, ઉ.આ.વ. ૩૧, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસીઃ ૧૬, રવિન્દ્ર પાર્ક સોસાયટી, અડાજણ, સુરત..

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર, વેચનાર, બીજા પક્ષનાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષના તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્સ વિગેરે 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 હરકોઈ 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 ટાઈટલ સંપૂર્ણ છે તે એવી રીતે કે :-

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આર.૨૪૩૮૨ ચો.મી તથા હે.આર.૬૦૭ ચો.મી પોત ખરાબો મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૨૪૯૮૯ ચો.મી વાળી જમીન જેનો ખાતા નંબર ૬૬૨, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-ભેસાણ) લાગુ પડતા તેને મુળ ખંડ નં. ૭૪ આપવામાં આવેલ. જે મુળ ખંડને બે ફા. પ્લોટ નંબર ૬૩ તથા ૬૪, આપવામાં આવેલ. જેનુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૮૨૧૧ ચો.મી તથા ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ ચો.મી છે, તે પૈકી ફા. પ્લોટ નંબર ૬૪, કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતી જમીન તે પૈકી ફા.પ્લોટ નં ૬૪, પૈકી **'સબ પ્લોટ નં બી'** જેનુ ક્ષેત્રફળ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ **૨૫૨૯.૩૪ ચો.મી.** જેનું ૭/૧૨ મુજબ ફાયનલ પ્લોટના સપ્રમાણ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનકે **જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું જમીન અથવા પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ - ૧ માં કરવામાં આવ્યુ છે તે જમીન હમો બીજા પક્ષનાયાને** "મેસર્સ ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો (૧) અક્ષય પરેશકુમાર પાનવાલા (૨) હેનીશ પરેશકુમાર પાનવાલા, (૩) મોહિત ધનજીભાઇ પટેલ, (૪) કૃણાલ અશોકકુમાર ગોધાણી, (૫) કાર્તિક અશોકકુમાર ગોધાણી**ની માલીકીની કબજા ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ છે.**

મજકુર મીલકતની ટાઇટલની વિગત એવી છે કે, -

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આર.૨૪૩૮૨ ચો.મી તથા હે.આર.૬૦૭ ચો.મી પોત ખરાબો મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૨૪૯૮૯ ચો.મી વાળી જમીન જેનો ખાતા નંબર ૬૬૨, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-ભેસાણ) લાગુ પડતા તેને મુળ ખંડ નં. ૭૪ આપવામાં આવેલ. જે મુળ ખંડને બે ફા. પ્લોટ નંબર ૬૩ તથા ૬૪, આપવામાં આવેલ. જેનુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૮૨૧૧ ચો.મી તથા ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ ચો.મી છે, તે પૈકી ફા. પ્લોટ નંબર ૬૪, કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતી જમીન તે પૈકી ફા.પ્લોટ નં ૬૪, પૈકી સબ પ્લોટ નં બી જેનુ ક્ષેત્રફળ પ્લોટ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ ૨૫૨૯.૩૪ ચો.મી. વાળી જમીન.

સદરહું બીનખેતીની જમીનનાં ટાઇટલ સંબંધી વિગત એવી છે કે, ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં ૧૦૪-૨ વાળી જમીનના ૧૯૩૪ થી તથા રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ વાળી જમીનના મુળ માલીક તરીકે દુલ્લભભાઇ ડાહ્યાભાઇ ચાલી આવેલ હતા. જે અંગેની નોંધ તે

ગામના ગામ નમુના નં ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં ૩૦૩ તથા ૪૦૧ થી નોંધણી કરવામાં આવેલ અને પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ મોજે પાલણપોર ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા સદરહું જમીનને બ્લોક નં.૧૫૦ આપવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં.૮૭૫ થી તા.૧૦/૧૧/૧૯૮૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી તા. ૨૩/૧૧/૧૯૮૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારથી સદરહુ બ્લોક નંબર ૧૫૦ રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ થી નોંધાયેલ જમીનના માલીક તરીકે દુર્લભભાઇ ડાહ્યાભાઇ પટેલ વિગેરેનાઓ ચાલી આવેલ.જે પૈકી દુર્લભભાઇ ડાહ્યાભાઇ પટેલનું તા.૩૦/૦૪/૧૯૯૦ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ખુશાલભાઇ દુર્લભભાઇ (૨) લક્ષ્મણભાઇ દુર્લભભાઇ (૩) ઠાકોરભાઇ દુર્લભભાઇ (૪) મનસુખભાઇ દુર્લભભાઇ (૫) ચંદુભાઇ દુર્લભભાઇ (૬) ધનુબેન દુર્લભભાઇ (૭) કાંન્તાબેન દુર્લભભાઇ નાઓ ના નામ દાખલ થયેલ. જે પૈકી ધનુબેન દુર્લભભાઇ પટેલ તથા કાંન્તાબેન દુર્લભભાઇ પટેલએ પોતાનો હકક હીસ્સો રાજીખુશીથી જતો કરેલ છે. જેથી સદર જમીનમાં (૧) ખુશાલભાઇ દુર્લભભાઇ (૨) લક્ષ્મણભાઇ દુર્લભભાઇ (૩) ઠાકોરભાઇ દુર્લભભાઇ (૪) મનસુખભાઇ દુર્લભભાઇ (૫) ચંદુભાઇ દુર્લભભાઇ, ના નામો વારસાઈથી દાખલ કરેલ.જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામના નમુના ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં ૧૧૮૭ થી તા.૨૪-૦૮-૧૯૯૨ ના રોજથી થયેલ. જે નોંધ તા. ૨૩-૧૧-૧૯૯૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક ખુશાલભાઇ દુર્લભભાઇ પટેલ અને વિગેરે ના કુલમુખત્યાર ઉમેશભાઇ પરસોત્તમભાઇ ગોટી પાસેથી સદર જમીન વલ્લભભાઇ અરજણભાઇ પટેલ તથા દિલીપભાઇ મોહનભાઇ લાઠીયાએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અ.નં.૪૦૩૩, તા. ૦૩/૦૬/૨૦૦૪ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામના નમુના ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં ૨૧૨૩ થી તા.૧૫-૦૬-૨૦૦૪ ના રોજથી થયેલ. જે નોંધ તા. ૨૦-૦૭-૨૦૦૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ મોજે પાલણપોર આખું ગામ મહેરબાન સુરતના કલેકટર પત્ર નં. (જે) ખ/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 હદનું વિસ્તરણ થવાથી ચોર્યાસી તાલુકાના પાલણપોર ગામનો સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવા રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં.૨૭૨૪ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

મોજે પાલણપોર 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/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 પાલણપોર ગામની સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ
કરવા પ્રાદેશિક ફેરફારની નોંધ નં.૨૭૨૫ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯ (પાલણપોર-ભેંસાણ)માં સમાવેશ થયેલ છે અને ફા.પ્લોટ નં. ૬૩ તથા ૬૪ ફાળવવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર ફા.પ્લોટ નં.૬૩ નું ક્ષેત્રફળ ૮૨૧૧ સમ ચો.મી.તથા ફા. પ્લોટ નંબર ૬૪ નું ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ સમ.ચો.મીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૪૯૬ સમ.ચો.મી નકકી થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકોએ સદરહું બ્લોક નં.૧૫૦ વાળી ફા.પ્લોટ નં.૬૩ નું ક્ષેત્રફળ ૮૨૧૧ સમ ચો.મી.તથા ફા. પ્લોટ નંબર ૬૪ નું ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ સમ.ચો.મીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૪૯૬ સમ.ચો.મી થયેલ છે. સદરહું જમીનમાં તેમણે જ.મ.કાયદાની કલમ ૬૫ હેઠળની પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય બાંધકામ કરેલ છે, જેથી જ.મ.કાયદાની કલમ-૬૬ હેઠળ કેસ ચાલી મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતના હુકમ નં (જે)બખ/તપસ/વશી./રજી.નં. ૧૬૮૨ થી ૧૬૮૩/૦૬-૦૭ તા.૦૪-૦૪-૨૦૦૭ થી રહેથાણ તથા વાણીજય હેતુ માટે સદર જમીન બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા પરવાનગી આપેલ છે અને જે અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે

નોંધ નં.૨૭૭૫ થી તા..૧૧-૦૫-૨૦૦૭ ના રોજ પડેલ છે અને જે નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી તા.૧૬-૧૦-૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો વલ્લભભાઇ અરજણભાઇ પટેલ તથા દિલીપભાઇ મોહનભાઇ લાઠીયાએ અન્ય ભાગીદારો સાથે ભાગીદારી પેઢીની રચના કરેલ અને તેણી મતલબનો એક ભાગીદારીનો લેખ કરી "મેસર્સ સહજાનંદ ડેવલોપર્સ" નામ આપવામાં આવેલ હતું. જેઓએ તા. ૧૫-૦૧-૨૦૦૭ ના રોજ રૂ.૫૦૦/- ના સ્ટેમ્પ ઉપર ભાગીદારી નો દસ્તાવેજ ની નોંધણી કરેલ, ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકોએ સદર જમીન ભાગીદારી પેઢીમાં મુડી તરીકે લઇ જવા નિર્ણય લીધો હતો અને તે અંગે તા.૧૩-૦૫-૨૦૦૭ ના રોજ રૂા. ૧૦,૦૦૦/- નાં સ્ટેમ્પ ઉપર કરેલ ભાગીદારીનો દસ્તાવેજ નોંધાયેલ હતો. તથા તા. ૨૧-૦૮-૨૦૦૭ ના રોજ રૂા. ૧૦૦/- મા સ્ટેમ્પ ઉપર સહમાલીકીનો કરાર યાને સહભાગીદારીનો કરાર કરેલ. જે ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી 'રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ' માં ફર્મ નંઃ જી.યુ.જે/એસ.આર./૧૦૪૪૯૬, તા. ૨૫-૦૯-૨૦૨૦ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે ભાગીદારી દસ્તાવેજો તથા સહભાગીદારીના લેક **અંગેની નોંધ રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં.૨૯૪૭ થી તા.૧૨-૦૬-૨૦૦૯ ના રોજ પડેલ છે અને જે નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી તા.૩૧-૦૭-૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.**ત્યારબાદ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં તા. ૧૫-૦૩-૨૦૦૭, તા.૧૮-૦૩-૨૦૦૮ તથા તા. ૧-૪-૨૦૧૦ ના રોજ ફેરફાર થયેલ છે.

સદર જમીનના માલીકો પૈકી દુર્લ્લભભાઇ ડાહ્યાભાઇ એ ઓલપાડ ગૃ.કો.ઓ.તુ.એ.ભો.મં.પાસેથી રૂા. ૧૦૦૦/- પુરાની તથા મનસુખ દુર્લ્લભએ ઓલપાડ ગૃ.કો.ઓ.તુ.એ.ભો.મં.પાસેથી રૂા. ૨૦,૦૦૦/- પુરાની લોન લીધી હતી. જે બોજોકમી કરવા અંગે અરજદાર તરફથી આવેલ અરજી તથા લુણું બાકી ન હોવા અંગેના ઓલપાડ ગૃપ.કો.ઓ.તુવેર એન્ડ ભોંયસીગ સેલ સોસા.લી.ના તા. ૨૮-૦૨-૨૦૦૭ ના રોજ રજુ કરેલ બોજા મુકિતનાં દાખલા તથા તાલુકા વિકાસ અધિકારી અને તાલુકા પંચાયત ચોંયાસીના તા. ૨-૩-૨૦૦૭ ના હુકમ નં તા.પં./તગાવી/બો.મુકિત/હુકમ/૮૬-૮૭/વશી-૦૭ ના હુકમ આધારે સદર જમીનમાંથી બીજા હકકમાં થયેલ બોજા કમીકરવા અરજદારે અરજી કરેલ જે અંગેની નોંધ **રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૩૧૫૫ થી તા.૧-૩-૨૦૧૧ ના રોજ પડેલ છે અને જે નોંધ કાયદેસરની પ્રકિયા કરી તા.૧૭-૬-૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.**

સદર જમીનના માલીકો ખુશાલભાઇ દુર્લભભાઇ પટેલ વિગેરેના કુ.મુ.ઉમેશભાઇ પરસોત્તમભાઇ ગોટી, વલ્લભભાઇ અરજણભાઇ પટેલ તથા દિલીપભાઇ મોહનભાઇ લાઠીયા વિરૂધ્ધ વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચ (ગણોત) તા.ચોર્યાસી, સુરતની કોર્ટમાં અરજદાર ધ્વારા અરજી કરવામાં આવેલ.જે કામે વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચ (ગણોત) તા. ચોર્યાસી, સુરતનાએ ગણોત કેસ નં. ૫૬૩/૨૦૦૫ (પાલણપોર, તા. સુરતસીટી) ગ.ધા.ખળં-૭૦(એ) હેઠળ થી તા. ૨૩-૧૨-૨૦૧૩ ના રોજ હુકમ કરી ઉપરોકત અરજી દફતરે કરેલ હતી.જે અંગેની નોંધ **રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં.૩૪૬૨ થી તા.૨૩-૧-૨૦૧૪ ના રોજ પડેલ છે અને જે નોંધ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરી તા.૧૦-૦૪-૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.**

સદર જમીન બાબતે ફરીયાદી ધ્વારા વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચ (ગણોત) તા.ચોર્યાસી, સુરતના કરેલ હુકમથી નાખુશ થઇ, તેઓએ મે.નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટીપ્રાંત, સુરતના ને રીવ્યુની અરજી કરેલ.જે અંગે મે. નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટીપ્રાંત, સુરતના પત્ર નંએડીએમ/ગણોત/રીવ્યુ/રજી નં ૧૨૮૬/૧૬ તા. ૨૬-૦૪-૨૦૧૭ થી ઉપરોકત કેસના કાગળોને ધ્યાનમાં લઇ અભ્યાસ કર્યા બાદ, આપેલ નોટીસ દફતરે કરવા વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચ (ગણોત) તા.ચોર્યાસીના આમુખ-૧ થી કરવામાં આવેલ હુકમ યોગ્ય અને બરાબર જણાયેલ હોય અવલોકનમાં લઇ કામના કાગળો સાથે પરત કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ **રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં.૩૭૪૭ થી તા.૦૧-૫-૨૦૧૭ ના રોજ પડેલ છે અને જે નોંધ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરી તા.૨૮-૬-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.**

મોજે પાલણપોર તા.અડાજણ જી.સુરતના સર્વે નં. ૮૭-૧, ૧૦૪-૧ બ્લોક નં ૧૩૬ વાળી જમીનની હસ્તલેખિત સને ૧૯૪૮-૪૯ થી ૧૯૬૯-૭૦ સુધીમાં સર્વે નં ૧૦૪/૨ લખેલ છે તેની જગ્યાએ સર્વે નં ૧૦૪/૧ વાંચવુ તથા મોજે પાલણપોર તા. અડાજણ જી.સુરતના સર્વે નં. ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ બ્લોક નં ૧૫૦ વાળી જમીનની હસ્તલેખિત સને ૧૯૪૮-૪૯ થી ૧૯૬૯-૭૦ સુધીમાં સર્વે નં ૧૦૪/૧ લખેલ છે તેની જગ્યાએ સર્વે નં ૧૦૪/૨ વાંચવા અને રાખવા સુધારા હુકમ કરવામાં આવે છે. જે અંગેની નોંધ **રેવેન્યુ દફતરે નોંધ નં.૩૮૯૩ થી તા.૧૭-૫-૨૦૧૯ ના રોજ પડેલ છે અને જે નોંધ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરી તા.૧૬-૭-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.**

ત્યારબાદ સદરહુ ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૨૪૩૮૨ ચો.મી તથા હે.આર.૬૦૭ ચો.મી પોત ખરાબો મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૨૪૯૮૯ ચો.મી વાળી જમીન જેનો ખાતા નંબર ૬૬૨, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-ભેસાણ) લાગુ પડતા તેને મુળ ખંડ નં. ૭૪ આપવામાં આવેલ. જે મુળ ખંડને બે ફા. પ્લોટ નંબર ૬૩ તથા ૬૪, આપવામાં આવેલ. જેનુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૮૨૧૧ ચો.મી તથા ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ ચો.મી છે, તે પૈકી ફા. પ્લોટ નંબર ૬૪, કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતી જમીન તે પૈકી ફા.પ્લોટ નં ૬૪, પૈકી **'સબ પ્લોટ નં બી'** જેનુ ક્ષેત્રફળ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ **૨૫૨૯.૩૪ ચો.મી.**જેનું ૭/૧૨ મુજબ ફાયનલ પ્લોટના સપ્રમાણ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તેઓના મુળ માલિક મે.સહજાનંદ ડેવલોપર્સ" કનેથી હમો બીજા પક્ષના યાને "મેસર્સ ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો (૧) અક્ષય પરેશકુમાર પાનવાલા (૨) હેનીશ પરેશકુમાર પાનવાલા, (૩) મોહિત ધનજીભાઇ પટેલ, (૪) કૃણાલ અશોકકુમાર ગોધાણી, (૫) કાર્તિક અશોકકુમાર ગોધાણીએ કિમતી અવેજ બદલ વેચાણથી રાખેલ.જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર (સુરત-૧ અઠવા) સાહેબની કચેરીમાં અ.નં.**૧૧૫૫૭**, તા.**૧૪-૧૦-૨૦૨૦** ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામના નમુના ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં ૩૯૯૬ થી તા.૧૭-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજથી થયેલ. જે નોંધ તા. ૨૬-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

આમ, હમો બીજા **પક્ષના પ્રમોટર, પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન પર ફલેટો બાંધવા માટે અધિકૃત રીતે હકકદાર છીએ.**

મજકુર મે. ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી એક **ભાગીદારી પેઢી ભાગીદારી પેઢીઓના નોંધણીની કચેરીમાં (રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સ) ક્રમાંક :** GUJSR104496 **થી નોંધાયેલ પેઢી છે.**

ત્યારબાદ, હમો બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ સુરત મહાનગરપાલિકાએ બાંધકામ કરવા માટે આપેલ રજાચીઠ્ઠીની તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરીને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ''ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)'' ના નામથી બેઇઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર અને તેની ઉપર ૧૩ માળનાં બે હાઇરાઇઝડ એપાર્ટમેન્ટ ''એ'' તથા ''બી'' નું બાંધકામ કરેલ છે, તે અંગેનું વપરાશ સર્ટીફીકેટ

એટલે કે બી.યુ.સી. (Building Use Certificate) સુરત મહાનગરપાલિકાએ તા. ૨૦-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં. ૧૧૦ થી આપેલ છે.

"ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)" પ્રોજેકટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદીન સુધી યાને કે તમો પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજા સુપ્રત કયાં સુધી સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનુ પાલન કરેલ છે અને હમો બીજા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે/ મેળવનાર છીએ.

હમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ નં. .... તા .... આપેલ છે.

આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ : / / ના રોજનો એલોટમેન્ટનો કરાર તથા તારીખ : / / ના રોજ કબજા વગરના સાટાખતનો કરાર થયેલ છે . જેની તમામ શરતોનું આપણે બંને પક્ષકારો દ્વારા ચુસ્તપણે પાલન કરવામાં આવેલ છે અને તમામ શરતો બંને પક્ષકારો દ્વારા પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે. જેથી સદર કરારના ભાગરૂપે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષકારોએ નોંધવાનું નકકી કરેલ છે.

મજકુર "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)" પ્રોજેકટના બીલ્ડીંગ નં. .... ના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં. .... ના બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો. ફુટ છે. (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, વરંડાનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર ફલેટ તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ

કરવાનુ નકકી કરેલ અને સદરહુ ફલેટ અમો બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાને આજ રોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી અમો બીજા પક્ષનાને, આર્કીટેકટ શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને તમો પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ તે મુજબ કરવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પૂરી પાડેલ છે તે નકશા લે-આઉટની અધિકૃત નકલો.પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે. અને અમો બીજા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનુ જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.તે પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમો પહેલા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૪) અમો બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ), ફ્લેટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા દસ્તાવેજો, ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે. અને તેનાથી તમો પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. અને તમોને સદરહુ પ્રોજેકટના અને પ્રોજેકટ તળેની જમીનના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવાનું જણાયું છે અને માન્ય રાખ્યુ છે તેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ ભવિષ્યમાં ટાઇટલ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારનો હમો બીજા પક્ષનાને કોઇ વાદ-વિવાદ ઉભા કરવા-કરાવવા નથી કે કોઇ દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા-કરાવવાના નથી.

(૫) મજુકર "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)" નું આજદીન જેટલી. F.S.I પ્રમાણે બાંધકામ થયેલ છે તેમાં આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફલેટનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની F.S.I મળવા પાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ

F.S.I તથા ટેરેસના તેમજ કોમન એરીયાના રાઈટ સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા સદર પ્રોજેકટ અંગેનું બી.યુ.સી. (Building Use Certificate) આપ્યાની તારીખથી તમો પહેલા પક્ષના અને પ્રોજેકટના અન્ય ફલેટ ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટીની (એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝની) માલીકીની ગણાશે.

(૬)આ વેચાણ દસ્તાવેજ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશિષ્ટ- અ માં દર્શાવેલ ફલેટ અમો બીજા પક્ષનાના માલિકીપણામાંથી અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી લઈને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે તે બદલની આથી કબજા પહોંચ તમો પહેલા પક્ષના, હમો બીજા પક્ષનાને લખી આપો છો. અને તમો પહેલા પક્ષનાએ મજકુર ફલેટનો અમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ માલિકી હકકે ફલેટમાં આપવામાં આવેલ તમામ ફીટીંગ્સ જોઈ તપાસી ચેક કરી કરાવી કોમન સુવિધાઓ જોઈ તપાસી દરેક બાબતના તજજ્ઞો પાસે ચેક કરી-કરાવી, તે તમામ સંપુર્ણ રીતે સંતોષકારક લાગતા રાજીખુશીથી સ્વીકારી લઈ, મજુકર ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વકાર્યા બદલની આથી પાકી પહોંચ લખી આપો છો સહી, અને એ રીતે હવેથી મજકુર ફલેટ ઉપર અમો બીજા પક્ષનાનો કોઈ કબજો ભોગવટો કે માલિકીપણું રહ્યા નથી કે રાખ્યા નથી. અને તેવા તમામ હકકો અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં કાયમને માટે ટ્રાન્ફર યાને તબદીલ યાને એસાઈન કરી દીધા છે સહી.

(૭)તમોને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ-એ વાળી મિલકતનો કબજો હમો બીજા પક્ષનાએ સોંપ્યો તે તારીખથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન, ફલેટ અથવા "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)" પ્રોજેકટમાં કોઈ માળખાકીય ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ), કારીગરી(વર્કમેનશીપ)માં કોઈ ખામી, સેવાઓની જોગવાઈઓમાં ખામી (પ્રોવીઝન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઈપણ જવાબદારી (ઓબ્લીગેશન) ખામીયુકત છે તેવુ તમો પહેલા પક્ષના, અમો બીજા પક્ષનાને ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો પહેલા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજા

પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અને આવી ખામી પહેલા પક્ષનાના કારણે અથવા કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો પહેલા પક્ષના કે તમો થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો પહેલા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપીશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તાની ખામી વિગેરે હમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

I.તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ- એ માં દર્શાવેલ ફલેટ તથા તેને લગતા તમામ કામો જવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીગ કામ, ફલોરીંગ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ વર્ક, ઈલેકટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ લાઈન, વોટરપ્રુફીંગ એલ્યુમીનીયમ સેકશન વિન્ડો, તમામ દિવાલો પરનું પ્લાસ્ટર તથા પુટ્ટી કામ તથા પ્રોજેકટની લીફટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમ, એલીવેશન વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા જ તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો દ્વારા કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તામામ કામનુ લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે. અને તમામ બાબતો કબુલ, મજૂર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ જણાયા બાદ જ પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતા કરેલ છે.

II. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ ફલેટ તથા પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમિનિટીઝની જાળવણી તમો પહેલા પક્ષનાએ સારામાં સારીરીતે કરવાની રહેશે. ફલેટની તથા કોમન એમેનીટીઝની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે કાર્યો કરવાથી સદરહુ ફલેટ કે તેના કોઈપણ

ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

III. વધુમાં પહેલા પક્ષના, હમો બીજા પક્ષનાને આ દસ્તાવેજથી લેખિત બાંહેધરી આપો છો કે, તમો પહેલા પક્ષના, મજકુર ફલેટ અને પ્રોજેકટની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરવાના નથી અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરીશુ-કરાવીશુ તો સદરહુ પ્રોજેકટની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની અમો બીજા પક્ષકારની કોઈપણ જાતની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

A. સદરહુ ફલેટ અને કોમન સુવિધાઓમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતા જો પહેલા પક્ષના દ્રારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા-કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકત/કોમન સુવિધાઓ/ પ્રોજેકટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

B. ફલેટમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનુ નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/ પ્લાસ્ટરામાં ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપડાઉન થઈ જવાની શકયતાઓ રહેલ છે. તેમજ બાથરૂમ, કીચન કે કોઈપણ પ્રકારની સફાઈમાં એસિડ કે નુકશાન કરતા કેમીકલ વાપરવાના નથી કે જેથી ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ કે વોટરપ્રુફીંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય તમો પહેલા પક્ષના કરો-કરાવો તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.

C. પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ ફલેટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગ ના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી /પટ્ટી/ પી.ઓ.પી. જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષાર યુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

D. પ્રોજેકટની બિલ્ડીંગોની કે તમામ કોમન સુવિધાઓની બહારની તથા અંદરની કોઈપણ દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગને તથા પ્લાસ્ટર તથા બારી- દરવાજા, લિફટ, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ,

સેનેટરી,ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં ફલાવર બેડ બનાવી માટી ભરવાની નથી ફુલછોડના કુંડા મુકવાના નથી. તેમજ એ.સી.ના કમ્પ્રેસર(આઉટ ડોર યુનીટ) નિયત કરેલા સ્થળે જ મુકવાના રહેશે. તેમજ વિન્ડો એ.સી. દિવાલમાં બાકોલુ પાડીને મુકવાના નથી.

E. ફલેટ તેમજ કોમન એરીયામાં વપરાતી લાઈટો, મંજુર થયેલ ઈલેકટ્રીસીટી લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાના રહેશે. જો તે કેપેસીટી કરતા વધારે ઈલેકટ્રીક સપ્લાય તમો પહેલા પક્ષના વાપરો અને તેના કારણે શોટ સર્કીટ થાય અને બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષની રહેશે અને તમારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે. અને તેવા શોટ સર્કીટથી થતા અકસ્માત નિવારવા વીજળી વપરાશના લોડીંગની કેપેસીટી તમોએ તમારા ખર્ચે ડી.જી.વી.સી.એલ. પાસે ચેક કરાવી લેવી ફરજીયાત રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ ઈલેકટ્રીસીટી લોડ કરતા વધારે ઈલેકટ્રીસીટીની જરૂર હોય તો તે અંગેની જરૂરી પરવાનગી ડી.જી.વી.સી.એલ. પાસેથી તમારા ખર્ચે મેળવવાની રહેશે. તે પ્રમાણેનું વાયરીંગમ મીટરથી તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સુધીનું તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે નાંખવાનું રહેશે., પરંતુ તે અંગે હમો બીજા પક્ષનાની અથવા સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશનની પરવાનગી મેળવવી જરૂરી રહેશે.

F. સદરહુ પ્રોજેકટની બિલ્ડીંગોના આર.સી.સી. કામમાં કે ફલેટમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ (કાંણા કે ગાબડા) પાડવાના નથી, ગાર્ડનમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો પહેલા પક્ષનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જોકોઇ ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતા આ બાબતે તમો પહેલા પક્ષના તેવી કાઈજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો, કે તેમા ડીઝાઈન્ડ લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આ.ર.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડી અને તેના લીધે લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સજાયૅ તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી. તેમાં અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહી.

G. હમો બીજા પક્ષનાએ, પ્રોજેકટમાં સ્ટાન્ડર્ડ ફીની જરૂરી લીફટનું લાયસન્સ અને એન.ઓ.સી. મેળવી ઈન્સ્ટોલેશન કરેલ છે પહેલા પક્ષનાએ ફલેટનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા,વાયરીંગ, વકીંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરી કરાવી લિધેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાને લીફટમાં કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાવેલ નથી.હવે પછી લીફટ લાઈસન્સ સમયસર રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના તથા પ્રોજેકટના અન્ય ફલેટ ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટીની રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષના અગર સોસાયટી લીફટનું લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાને અને સોસાયટીની રહેશે. લીફટનો ઉપયોગ ફકત ઉપર નીચે આવવા જવા કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે, લીફટમાં કોઈપણ ભારે કે હલકો માલ-સામાન ચઢાવી કે ઉતારી શકાશે નહી.

H. પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો પાલન કરવાનું રહેશે તે વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર ''ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)'' પ્રોજેકટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી.

I. પહેલા પક્ષનાએ નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ ફલેટમાં એવા કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી,જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવે છે. તે બીલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે.ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય અને જેને લાવવા,લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ''ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)'' પ્રોજેકટનાં માળખા વિગેરેને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતા પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફલેટ/ પ્રોજેકટને નુકશાન થશે તો તમો પહેલા પક્ષના તેવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવા પાત્ર બનશો. તેમજ ''ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)'' માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. ફલેટની

અંદર કોઈપણ જગ્યાએ તમો વેચાણ રાખનારાએ પાણીનો સંગ્રહ કરવા માટે અલગથી પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી. ઉપરાંત બિલ્ડીંગની અંદરથી કે ટેરેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારના ફટાકડાઓ ફોડવાના નથી.

J. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત ફકત રહેણાંકના હેતુ માટેના કાયદેસરના વપરાશ માટે વેચાણ આપેલ છે, તેથી મિલકતના તમો પહેલા પક્ષનાએ કે તમો પહેલા પક્ષનાના ભાડુતો / ટ્રાન્સફરીઓ ભારે તેમજ હલકી મશીનરીઓ ગોઠવી ચલાવવીની નથી કે ઘોઘાટ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી કે ટયુશન કલાસીસ કે ઓફીસ, કલીનીક, બ્યુટી પાર્લર, સ્પા, મસાજ પાર્લર, ગેસ્ટ હાઉસ ચલાવવવાના નથી કે માટે કોઈને ભાડે કે લીવ એન્ડ લાયસન્સથી આપવાની નથી અને તે નિયમોનું પાલન કરવાની શરત સાથે તમોને સદરહુ મિલકત તમારા રહેઠશણના હેતુ માટે વેચાણ આપેલ છે તેમ છતાં સોસાયટીના કે સરકારશ્રીના કોઇ નીતિ-નિયમોનો તથા ધારા-ધોરણોનો ભંગ તમો પહેલા પક્ષના કે તમારા ભાડુતો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ કરો અને તેને કારણે પ્રોજેકટના અન્ય મિલકત ધારકો / કબજેદારોના જાનમાલને જે કોઈપણ નુકશાન થાય તે માટે તમો પહેલા પક્ષનાની (કસુર કરવાની) જવાબદરી રહેશે અને તેવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી પણ તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, તમો પહેલા પક્ષના ભવિષ્યમાં જયારે પણ આ મિલકત અન્ય કોઈને પણ તબદીલ કરશો કે ભાડે આપશો અને આ મિલકતના જે કોઈ તબદીલના દસ્તાવેજો / ભાડા કરાર થાય તે તમામ દસ્તાવેજો કે ભાડા કરાર અન્ય કોઈપણ કરાર કરતી વખતે આ કરારની તમામ શરતો તથા સોસયટી કે એસોસીએશનના તમામ નિયમો ખરીદનારને / ભાડુતને લાગુ પડશે તથા બંધનકર્તા રહેશે. વળી, આ કરારમાં લખેલી શરતો પૈકી કોઈપણ શરતનો તથા સોસાયટી અગર એસોસીએશનના તથા સરકારશ્રીના નિયમોનું તમો પહેલા પક્ષના કે તમારા ભાડુતો / ટ્રાન્સફરીઓ ભંગ કરે તો સોસાયટી અગર એસોસીએશનના ઓથોરાઈઝડ પર્સન અથવા સરકારશ્રીના પ્રતિનિધિઓ આવો શરતભંગ અટકાવવા તમો પહેલા પક્ષનાને અગર તમારા ભાડુત / ટ્રન્સફરીઓને નોટીસ આપવા તથા તમો પહેલા પક્ષનાને અગર તમારા ભાડુત / ટ્રન્સફરીઓને રાસુકી સગવડોનો ઉપયોગ કરતા અટકાવવા તથા તે અંગે તમો પહેલા પક્ષના / ભાડુતો /ટ્રન્સફરીઓ સામે જરૂરી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે સહી. વળી, તમો પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલકત કોઈને ભાડે આપવાનું કે વેચાણ આપવાનું નકકી કરો તે અગાઉ, પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટી અગર એસોસીએશનની પરવાનગી લેવી જરૂરી રહેશે સહી.

K. આ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટ તળેની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનો તેમજ કોમન એમેનીટીઝનો તમો પહેલા પક્ષનાએ કયારેય પણ અલગથી હકક માંગવાનો નથી. તેથી પ્રોજેકટ તળેની જમીનનોતથા કોમન એમેનીટીઝનો માલીકી હકક પ્રોજકેટના અન્ય ફલેટ ધારકો સાથે સંયુકતમાં રહેશે.

ટુંકમાં, અમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિક્ષ્ટ-અ માં વર્ણવેલ ફલેટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપુર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્‌ન સારી છે, તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લિધેલ તમામ ચીજ વસ્તુઓની ગુણવતતા તથા વર્કમેનશીપ તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો પહેલા પક્ષના સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

(૮) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતવાળા પ્રોજેકટનું નામ ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી રાખવામાં આવ્યુ છે જે નામ કાયમી રહેશે. સદર નામ તમો પહેલા પક્ષના કે પ્રોજેકટના અન્ય ફલેટ ધારકો, કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશે નહી કે બદલી શકશે નહી.

(૯) તમો પહેલા પક્ષનાએ ફલેટનો કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ, ફાયર લિફ્ટ, જનરેટર, તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એમેનીટીઝની બ્રાન્ડની, ગુણવત્તાની, કારીગરી, વકીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લિધેલ છે. અને તમો પહેલા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના 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 પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે. અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડવાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તથા દિવાબતીથી અથવા કોઈ બીજા કારણોસર આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાધાં પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા પ્રોજેકટના અન્ય ફલેટ ધારકોએ અથવા પહેલા પક્ષના તથા પ્રોજેકટના ફલેટ ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટીએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના

રહેશે. તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મૂકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક આખા ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગો વસાત જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટીમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે અને જાનહાની થશે તો તમાં અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦) આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે તમામ બિલ્ડીંગની દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે કેમ્પસમાં રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીગોમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફાડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો-કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેનો અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત પોતાના ફલેટમાં એક એબીસી, અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

(૧૧) કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જેનરટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેન્ટેઈન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઈટીંગનું ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેઈન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમા અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

(૧૨) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ ફલેટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ ફલેટનો કબજો અમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે. અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર, એલીવેશનમાં ફેરફાર, બિલ્ડીંગનો ફલોર હાઈટમાં કરેલ ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો અને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. પ્રોજેકટમાં આપવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અંગેની જાણકારી તમો પહેલા પક્ષનાને આપી સમજાવેલ છે તે કોમન એમેનીટીઝનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં કરવામાં આવેલ છે તે આ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનારે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાદ-વિવાદ હમો બીજા પક્ષના વેચનાર સામે તમો પહેલા પક્ષના ખરીદનારે કરવા-કરાવવાનો નથી. આમ, તો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમોને બતાવેલ બ્રોશર/ સગવડતાની સરખામણી, હાલની સ્થળ ઉપરની સગવડતાઓ સાથે કરવા-કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો પહેલા પક્ષનાએ, અમો બીજા પક્ષનાની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા-વચકા કાઢવાના નથી કે કોઇ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતા કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. આમ, તો ખરીદનારાઓ ફલેટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દર-દાવો કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૧૩) બીજા પક્ષના દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, વિડીયો પ્રેઝન્ટેશન, હોર્ડીગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, ફલેટ બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર,કમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બનાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રઝન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો પહેલા પક્ષનાને આપવા બંધાયેલા નથી. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેડ ફલેટ જ વેચાણ આપેલ છે. આ સિવાયના કોઈપણ બ્રોશરો વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો આપવા બાબતે પહેલા પક્ષનાએ

કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા- વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરો-કરાવો તો તે આથી રદ-બાતલ થાય સહી.

(૧૪) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટ તથા તેના વિવિધ રૂમો, ટોઈલેટ-બાથરૂમ તથા બાલ્કની વિગેરે સાથે બનાવી આપેલ છે. અને ફલેટને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. તે ઉપરાંત “ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)” પ્રોજેકટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીગ, દાદર, પેસેજ, લીફટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન લાઈટ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે કે જેની વિગત પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ છે તે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. મજકુર તમામ કોમન એમીનીટીઝનો વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત “ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)” પ્રોજેકટના તમામ ફલેટ હીલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. અને તે માટે તમો પહેલા પક્ષનાએ “ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)” માં આવેલ તમામ ફલેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને તમારા ખર્ચે એક સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશન બનાવી લેવાનું રહેશે. અને તેની નોંધણી ગુજરાત કો. ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ સને ૧૯૬૧ કરાવાની રહેશે. પ્રોજેકટની તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સંપુર્ણ કબજો અમો બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટના તમો પહેલા પક્ષના સહિતના અન્ય ફલેટ ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટીને આ દસ્તાવેજ થકી સુપ્રત કરી દીધેલ ગણવાનો છે, તેથી તમામ કોમન એમીનીટીઝના સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર સોસાયટીને આ દસ્તાવેજથી બાનાવેલ છે. જેથી રેરા કાયદા મુજબ કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ટ્રાન્સફર થઈ ગયેલ છે તેવી સ્પષ્ટ અને સંપર્ણ સમજ તમો ખરીદનારને આપેલ છે અને તે તમો ખરીદનારે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ટ્રાન્સફર કરવા અંગે કોઈપણ અલગથી દસ્તાવેજ કરાવવાનો રહેતો નથી. મજકુર “ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)” પ્રોજેકટના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ,રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, કેમ્પસને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા સુરત મહાનગરપાલીકાના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ

ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)" પ્રોજેકટના સભ્યો, કબજેદારોએ ફાળે પડતો ચૂકવવાની/ ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામા કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટ કર્તા/ એજન્સી, તમો સામે કાયદેસરની કાર્યાવાહી કરી શકશે સહી. તથા તમારા ફલેટના લાઈટ,પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનને બંધ કરી શકશે સહી સદરહુ શરતે તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

(૧૫) લીફટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.અને.સી વિગેરે દર વર્ષે સમયસર રીન્યુ કરાવવાના હોય છે એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો યોગ્ય સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલીકા/ સુડા કચેરીમાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનુ હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમાં કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની 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 સહીતની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના સહિતની પ્રોજેબટના અન્ય ફલેટ ધારકોની છે સહી અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો બીજા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને તેને હેરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૬) સદરહુ "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)" નાં કેમ્પસમાં તમો ખરીદનાર બે કાર પાર્ક બેઈઝમેન્ટ અથવા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર મંજુર થયેલ પ્લાનમાં પાર્કીગ તરીકે મંજુર થયેલ જગ્યા પર વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરી શકશો, તે શરતે જ અમોએ સદર ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે. અને તમોએ તે શરતે જ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. તેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ એલોટેડ પાર્કીગની માંગણી કરવાની નથી, દરેક ફલેટ ધારકોને કારનું પાર્કીગ આપવામાં આવશે, અને ભવિષ્યમાં

ખરીદનારે આ બાબતે વાધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાનો નથી અને જો કરો -કરાવો તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ તે રદબાતલ થાય સહી. આ સિવાય કોઈપણ પ્રકારના ફોર વ્હીલર માટેના પાર્કીંગની તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના પાસે માંગણી કરવાની નથી, તેવી ચોકકસ શરતે આ ફ્લેટ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે. આમ પાર્કીગ બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાદ- વિવાદ કે કોર્ટ કેસ તમો બીજા પક્ષનાએ કરવાના નથી અને કરો-કરાવો તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ ગણાય સહી. અને ટુ વ્હીલરનું પાર્કીગ, ટુ વ્હીલરના પાર્કીગ સ્લોટમાં બીલ્ડીંગની નીચે જેતે બીલ્ડીંગના ફ્લેટ ધારકોએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનું રહેશે. ટુ વ્હીલરનાં પાર્કીગની કોઈપણ જાતની ફાળવણી કરવામાં આવતી નથી. પરંતુ તમો પહેલા પક્ષના તથા “ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)” ના અન્ય ફ્લેટના ધારકો સોસાયટી કે એસોસીએશન બનાવે અને સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશન પાર્કીગ પોલીસી નકકી કરે તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કીગ કરવાનું રહેશે.

(૧૭) પ્રોજેકટ તળેની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો બીજાપક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવાઓ કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ, બીજા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ ફ્લેટના તમો પહેલા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હકકની રૂએ સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સોસાયટીના નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધિન રહીને મજકુર ફ્લેટનો માલિકી હકકે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા-કરાવવા, તેમજ મજકુર ફ્લેટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી રહેણાંકના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર ફ્લેટ ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક-આમદની ઉપજાવવા પણ હકકદાર થયા છો.

(૧૯)	આજદિન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણો તોફાનો, આતંકવાદ, આગ વિગેરેને કારણે નુકસાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતી સર્જાઇ તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી ‘‘ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)’’ ના તમામ ફલેટ હોલ્ડર્સોની સંયુકતમાં રહેશે તથા તે અંગેની અમો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, સ્ટ્રકચરલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજી-ખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદેલ ફલેટનો વીમો પોતાના ખર્ચ ઉતારવાનો રહેશે. અને તે વીમાનું પ્રિમીયમ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઇ કરવાનુ રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષના તમારા ફલેટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રિમિયમ ન ભરપાઈ કરી અને ભવિષ્યમાં કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૨૦)	તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ‘‘ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)’’ પ્રોજેકટની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ ‘‘ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)’’ પ્રોજેકટની બિલ્ડીંગોને કે તેમાં આવેલ ફલેટોના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમો રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર કરે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ પહેલા પક્ષનાએ ફલેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે થુકવાનું નથી, પાલતુ પ્રાણી, પક્ષીઓ કેમ્પસમાં લાવવાના નથી, જેથી કરીને ‘‘ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)’’ ના અન્ય ફલેટ ધારકોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

(૨૧)	સદરહુ ‘‘ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)’’ પ્રોજેકટમાં વરસાદી પાણીની બોરવેલ રી-ચાર્જીસ કરી શકાય તે હેતુથી રી-ચાર્જીસ સીસ્ટમ બનાવી છે તેથી ચોમાસાની શરૂઆત

પહેલા રી-ચાર્જીસ સીસ્ટમ સર્વિસ કરાવી લેવાની રહેશે. પ્રોજેકટના તમામ ફલેટ ધારકોના યુનિટોમાંથી ઉત્પન્ન થતો ઓર્ગેનીક વેસ્ટ સેઝીગેશન (ભીના- ગ્રીન કલરની અને સુકો રેડ કલરની ડસ્ટબીનમાં એમ અલગ) કરીને સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની સુચના મુજબ ડીસ્પોઝ કરવાનો રહેશે.

(૨૨)	સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ ફલેટ પહેલા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતા બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો બીજા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૨૩)	સદરહુ ‘‘ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BHAVYARAJ RESIDENCY)’’ ના તમામ ફલેટ ધારકોની વધુ સુખાકારી માટે અમો બીજા પક્ષનાએ પાર્કીંગ સહીતની જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનિંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ ફલેટ ધારકોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરવા માટે તમો પહેલા પક્ષનાની આ દસ્તાવેજથી સંમતી અમો બીજા પક્ષનાએ મળી ગયેલ ગણવાની છે, કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ સુવિધા, સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુરકરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી. અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો બીજા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણકે અમો બીજા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે. અને તે તમોએ કબુલ, મજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે. અને સદરહુ ફલેટનો કબજો રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૨૪)	સમગ્ર પ્રોજેકટમાં એક કરતા વધારે બીલ્ડીંગલનું આયોજન હોવાથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટવાળુ બીલ્ડીંગ કમ્પલીટ હોય અને બાકીના બીલ્ડીંગના કામ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન અમારા ઉપયોગના માલ-સામાનની હેરાફેરી તથા આવાગમન સામે તમારાથી વાંધો લઈ શકાય નહી, પરંતુ તેવા કામ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન તમો પહેલા પક્ષનાને અગવડ પહોંચે તો તે સામે વાંધો

લઈ શકશે નહી. તેવા કામમાં તમારે સહકાર આપવાનો રહેશે. તમને મળતી સહીયારી સગવડોમાં ન્યુનતા આવે તો તે બદલ તમો નુકશાની પણ માંગી શકો નહી.

(૨૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગરપાસ્લકા તેમજ દક્ષીણ ગુજરાત વીજ કંપની / ટોરન્ટ પાવર વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો બીજા પક્ષનાનુ નામ માલિક, તરીકે કમી કરી-કરાવી, તમો પહેલા પક્ષનાનુ નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી-કરાવી શકશો સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતિ વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ આપવા સહી અને તેવી અમો બીજા પક્ષનાની સહી, સંમત્તિ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી.

(૨૬) હમો બીજા પક્ષના પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો સોંપ્યો તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકાના તમામ વેરાઓ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે ભરી દીધેલ છે. આ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલકતના માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા હોવાથી હવે પછીના તમામ કરવેરાઓ, મિલકતવેરા, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરેની રકમ તથા વીજળી વપરાશના બીલની રકમ તથા ફાળે પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ માલીકી હકકે ભરવાની રહેશે. અને તે સિવાયના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, જીએસટી, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ,તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે તેમ છતાં કોઇ બાકી નિકળી આવે તો તે પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનાર ભોગવેલ છે.

<u>દસ્તાવેજોની જોગવાઈ રદ કરવા બાબત</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઇ, રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી 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 કરારાના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

વિવાદનું નિરાકરણ

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

તમોને વેચાણ આવેલ ફલેટ વાળી મિલકત રૂ. .. .. /- અંકે રૂપીયા . .. . પુરા માં વેચાણ આપી છે. જેથી તેના ઉપર રૂ.. .. .. .. /- નો જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યા છે. ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨-ક માં જો મિલકતની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતી સ્ટેમ્પ ભરવાની આવે તો તે ખુટતી સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે સહી અને તમો જે કંઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડયુટી પેટે ભરપાઈ કરી તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ તરીકે મળેલ ગણાશે નહી.

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૨૪૩૮૨ ચો.મી તથા હે.આર. ૬૦૭ ચો.મી પોત ખરાબો મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૨૪૯૮૯ ચો.મી વાળી જમીન જેનો ખાતા નંબર ૬૬૨, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-

ભેસાણ) લાગુ પડતા તેને મુળ ખંડ નં. ૭૪ આપવામાં આવેલ. જે મુળ ખંડને બે ફા. પ્લોટ નંબર ૬૩ તથા ૬૪, આપવામાં આવેલ. જેનુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૮૨૧૧ ચો.મી તથા ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ ચો.મી છે, તે પૈકી ફા. પ્લોટ નંબર ૬૪, કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૯૨૮૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતી જમીન તે પૈકી ફા.પ્લોટ નં ૬૪, પૈકી **'સબ પ્લોટ નં બી'** જેનુ ક્ષેત્રફળ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ **૨૫૨૯.૩૪ ચો.મી.** જેનું ૭/૧૨ મુજબ ફાયનલ પ્લોટના સપ્રમાણ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનતે **વિગતની તથા વર્ણનવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (BhavyaRaj Residency)" ના નામે ઓળખાય છે તે આખી જમીન અમલા ઈમારત વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ - કારના હકકો સહિત જેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.**

ઉત્તરે : **લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૭૨.**

દક્ષિણ : **લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૪** પૈકી સબ પ્લોટ નં - 'એ' વાળી જમીન.

પૂર્વ : **લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૬** થતા ૬૭ વાળી જમીન.

પશ્ચિમ : લાગુ ટી.પી. નો ૩૦ મીટરનો રોડ.

પરિશિષ્ટ-૨

-: વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત :-

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન જેનો ખાતા નંબર ૬૬૨, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-ભેસાણ) લાગુ પડતા તેને મુળ ખંડ નં. ૭૪ આપવામાં આવેલ. જે મુળ ખંડને બે ફા. પ્લોટ નંબર ૬૩ તથા ૬૪, આપવામાં આવેલ તે પૈકી ફા.પ્લોટ નં ૬૪, પૈકી **'સબ પ્લોટ નં બી'** જેનુ ક્ષેત્રફળ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ **૨૫૨૯.૩૪ ચો.મી.** જેનું ૭/૧૨ મુજબ ફાયનલ પ્લોટના સપ્રમાણ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીને **તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (Bhavya Raj**

Residency)" ના નામે ઓળખાય છે તે મિલકત પૈકી .. . . . બિલ્ડીંગમાં . . . . . ફલોર પર આવેલ ફલેટ નંબર : . . . . . જેનું કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી છે તથા કાર્પેટ એરીયાનું (વપરાશ એરીયા) ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી છે તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી છે તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના - માણસર .... સમચોરસમીટર વણ વહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.

જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણ :

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

પરિશિષ્ટ-૩

-:: કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનુ વર્ણન ::-

- Lift : As per Brochure
- Generator facilify : As per Brochure
- Road : As per Brochure
- Water Tank : As per Brochure
- Terrace : As per Brochure
- Garden : As per Brochure
- Parking : As per Brochure

સ્પેશીફીકેશનની વિગત :-

- Floring :
  - As per Brochure
- Kichen :
  - As per Brochure
- Door :
  - As per Brochure
- Window :
  - As per Brochure
- Bathroom :

- As per Brochure

- Enamel :
  - As per Brochure
- Electrification :
  - As per Brochure
- Plumbing :
  - As per Brochure

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, 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 કોઈપણ મિલકતના હોલ્ડરો કોઈપણ 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 કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વક કરી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, અધિકૃત -તિનિધિઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટ, ઉત્તરાધિકારી ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી.

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

ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

....

અક્ષય પરેશકુમાર પાનવાલા

મિલકતનુ વર્ણન :- ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-ભેસાણ) ફા. પ્લોટ નંબર ૬૪ પૈકી **'સબ પ્લોટ નં બી'**પર **''ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી ''ફલેટ નંબર. ....**

વેચનારની સહી **ખરીદનારની સહી**

. . . .

મિલકતનુ વર્ણન :- ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-ભેસાણ) ફા. પ્લોટ નંબર ૬૪ પૈકી **'સબ પ્લોટ નં બી'**પર **''ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી ''ફલેટ નંબર. ....**

વેચનારની સહી **ખરીદનારની સહી**

. . . .

વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષના ફોટો ડાબા અંગુઠાનો નિશાન

મે. ભવ્યરાજ રેસીડેન્સીએક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી અક્ષય પરેશકુમાર પાનવાલા

. . . .

વેચાણ રાખનાર પહેલા પક્ષના ફોટો ડાબા અંગુઠાનો નિશાન

૧.

....

૨.

....

પરીશીષ્ટ

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

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧	**લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ** ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સીટી ના મોજે ગામ પાલનપોર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો બ્લોક નંબર ૧૫૦ રે.સ.નં ૧૦૩-૧અ, ૧૦૪-૨ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન જેનો ખાતા નંબર ૬૬૨, જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૯ (પાલનપોર-ભેસાણ) લાગુ પડતા તેને મુળ ખંડ નં. ૭૪ આપવામાં આવેલ. જે મુળ ખંડને બે ફા. પ્લોટ નંબર ૬૩ તથા ૬૪, આપવામાં આવેલ તે પૈકી ફા.પ્લોટ નં ૬૪, પૈકી **'સબ પ્લોટ નં બી'** જેનુ ક્ષેત્રફળ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ **૨૫૨૯.૩૪ ચો.મી.** જેનું ૭/૧૨ મુજબ ફાયનલ પ્લોટના સપ્રમાણ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીને **તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે "ભવ્યરાજ રેસીડેન્સી (Bhavya Raj Residency)" ના નામે ઓળખાય છે તે મિલકત પૈકી .. . . . બિલ્ડીંગમાં . . . . . ફલોર પર આવેલ ફલેટ નંબર : . . . . વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્તનો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે?**	
૨	**લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી છેતેનેમાટે 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**

. . . .