વેચાણ દસ્તાવેજ

વેચાણ અવેજ રૂા............../— પુરા

સંવત ૨૦૭૩ ના ફાગણ —વદ, ...ને વાર— .....વાર, તારીખ ....., માહે — ......, સને— ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દીને...

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તમો પહેલા પક્ષના :—

પ.........................,

ઉ.આ.વ.— ...., ધંધો :—......,

રહે.:—..............................., સુરત.

[P A No. ....]

જોગ લી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચનાર અમો બીજા પક્ષના :—

સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ, એક ભાગીદારી પેઢી,

ઠે.:— બ્લોક નં.૬૪૯, પુણા ગામ,તા.પુણા જી.સુરત.

[P A No. ACNFS 5699 A]

જેના વતિ અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

મહેશભાઈ બાલુભાઈ પાંચાણી, ઉ.આ.વ. પુખ્ત, ધંધો— વેપાર,

રહે.૧૨૩,યોગી દર્શન રો—હાઉસ, યોગી ચોક,પુણા—સીમાડા રોડ,સુરત.

[Rera No..]

(તમો પહેલા પક્ષના તથા અમો બીજા પક્ષના એ સંજ્ઞાઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વીરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પક્ષકારો જાતે પોતે તથા પોતાના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, અધીકુતપ્રતીનીધીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઉતરાધીકારીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને લખી આપીએ છીએ કે :—

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકો : પુણા, મોજે **ગામ– પુણા**ના રે. સર્વે નં.૫૮૭, **બ્લોક નં.૬૪૯**, જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ (પુણા) નાં ફા. પ્લોટ નં.૧૮**, જેનું **ક્ષે.૬૦૯૦ ચો.મીટર** વાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલા બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં."...."** માં .... **માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં......, જેનો કારપેટ એરીયા ....ચો.મીટર , તથા બાલ્કની એરીયા ...... ચો.મીટર તથા વોશ એરીયા .... ચો.મીટર મળી કુલ્લે એરીયા .... ચો.મીટર છે,** જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ મુજબ ..... ચો.ફુટ યાને ...... **ચો.મીટર છે,** તે મીલકત અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી, પ્રત્યક્ષ કબ્જા, ભોગવટા, વપરાશની ચાલી આવેલ છે. સદરહુ મીલકતનું વિગતે વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજના શીડયુલમાં આપેલ છે અને તે મીલકત અને તેને લાગતા વળગતા હરકોઈ હકક, સહીતની હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સરળતા ખાતર "સદરહુ મીલકત" થી વર્ણવેલ છે. તેની અમો બીજા પક્ષના અમારા માલીકીપણાના ટાઈટલની વિગત નીચે મુજબ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષના લાભમાં આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

<u>સદરહુ મીલકતના અમારા માલીકીપણાના ટાઈટલ એવા છે કે</u> :–

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકો : પુણાના મોજે ગામ : પુણાના રેવ.સર્વે નં.૫૮૭ થી નોંધાયેલ ખેતીની જમીન ઈચ્છુભાઈ વનમાળીભાઈની માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીક ઈચ્છુભાઈ વનમાળીભાઈનું તા.૧૫/૧૦/૧૯૭૭ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો પૈકી દશરથભાઈ ઈચ્છુભાઈનું નામ મર્હુમના તમામ વારસદારો તથા પંચોના સંમતિ દર્શકના જવાબ આધારે વારસાઈ હકકે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ દફતરે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે વારસાઈ નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.– ૬ માં નોધ નં.૧૮૦૭, તા.૧૭/૩/૧૯૭૮ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે. તે રીતે સદરહુ જમીનના માલીક કબજેદાર દશરથભાઈ ઈચ્છુભાઈ થયેલા.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીનના માલીક દશરથભાઈ ઈચ્છુભાઈએ તા.૩૧/૩/૯૫ ના રોજ કરેલ સામાયિકપણાના કરાર આધારે તેમના સગાભાઈ ડાહયાભાઈ ઈચ્છુભાઈનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ સહમાલીક/કબજેદાર તરીકે દાખલ કરાવેલ, જે સામાયીકપણામાં નામ દાખલ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં.૨૯૭૫, તા.૧૯/૦૬/૧૯૯૫ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ પડેલ ફેરફાર નોંધ નં.૨૯૭૫ થી ડાહયાભાઈ ઈચ્છુભાઈનું નામ સહભાગીદાર તરીકે દાખલ કરેલ હતુ. જે નોંધ સામે વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગોણોત) ચોર્યાસી નાએ કલમ ૮૪(બી)(૧) હેઠળ નોટીસ આપવામાં આવેલ, જે અન્વયે કેસ ચાલી જતા વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગોણોત) ચોર્યાસીનાએ તેઓના હુકમ નં.૨૬૭/ ૨૦૦૩/પુણા/ગ.ધા.કલમ૭૦(અ),તા.૧૮/૬/૨૦૦૪થી સદરહુ જમીનમાં સામાયીક હકકે દાખલ થનાર ડાહયાભાઈ ઈચ્છુભાઈને ગણોતધારાની કલમ ૭૦(અ) મુજબ ખેડુત હોવાનું ઠરાવી ગણોતધારાની કલમ ૮૪(બી)(૧) હેઠળ આપવામાં આવેલ નોટીસ પરત ખેચવા હુકમ કરેલ.જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. –૬ માં નોધ નં.૩૭૯૧, તા.૨૩/૬/૨૦૦૪ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ, વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગોણોત) ચોર્યાસીના હુકમ નં.૨૬૭/૨૦૦૩/પુણા/ગ.ધા.કલમ૭૦(અ), તા.૧૮/૬/૨૦૦૪ હુકમ મે.નાયબ કલેકટર સાહેબશ્રી, સીટીપ્રાંત સુરતનાએ રીવીઝનમાં લઈ તેઓના હુકમ નં.ટેનન્સી/ રીવ્યુ/રીવીઝન/કેસ નં.૬/૨૦૧૫, તા.૧૯/૦૯/૨૦૧૫ થી વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગોણોત) ચોર્યાસીનાએ તેઓના હુકમ નં.૨૬૭/ ૨૦૦૩/ પુણા/ ગ.ધા.કલમ૭૦(અ), તા.૧૮/૬/૨૦૦૪નો હુકમ યોગ્ય ઠરાવી કાયમ રાખેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. –૬ માં નોધ નં.૬૨૫૭, તા.૦૫/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નં.૬૪૯ વાળી જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ (પુણા) માં આવરી લેતા સદરહુ જમીનને ફા.પ્લોટ નં. ૧૮, જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૦૯૦ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ. સદરહુ બ્લોક નં.૬૪૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૭૦૧ ચો.મીટર, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨(પુણા), ફા.પ્લોટ નં.૧૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૬૦૯૦ ચો.મીટર વાળી જમીન અંગે રહેંણાક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા મે. કલેકટર કચેરી, સુરતમાં અરજી કરવામાં આવેલ, જે અરજીના અનુસંધાને મહેરબાન કલેકટર સાહેબ સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં.એ/બખપ/ રી.એસ.આર. નં.૬૨૯/ ૧૫/આઈડી નં.૨૫૭૩૮/વશી.નં.૧૩૭૬ થી ૧૩૮૮/૧૬, તા.૪/૪/૨૦૧૬ થી રહેંણાક ના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે બીનખેતીના હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.–૬ માં નોંધ નં.૬૩૫૫, તા.૩/૫/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે.

મજકુર જમીન ઉપર રહેણાકના બાંધકામો કરવા શહેરી વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત મહાનગરપાલીકામાં પરવાનગી માટે અરજી કરવામાં આવેલ, જેનાં અનુસંધાને સુરત મહાનગરપાલીકાએ તેઓના પત્ર નં.ટી.ડી.ઓ. /ડી.પી./નં.૪૨, તા.૨૭/૦૪/૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી (રજા ચિઠ્ઠી) આપી બાંધકામ પ્લાનો મંજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીકો (૧) ડાહયાભાઈ ઈચ્છુભાઈ, (૨) દશરથભાઈ ઈચ્છુભાઈનાઓ પાસેથી સદરહુ બીનખેતીની જમીન અમો બીજા પક્ષના યાને "સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી"એ વેચાણ રાખેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરત સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (નવાગામ) કચેરીમાં અનુ. નં.૭૯૫૨, તા.૨૦/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.–૬ માં નોંધ નં.૬૪૦૮, તા.૨૮/૭/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે. તે રીતે સદરહુ જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે **"સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ"** એક ભાગીદારી પેઢી યાને અમો બીજા પક્ષના થયેલા અને ચાલી આવેલ છીએ.

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત પરવાનગીઓને આધીન અમો બીજા પક્ષનાએ મંજુર પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** નામની જુદા જુદા બિલ્ડીગોનું આયોજન કરેલુ છે, તે રીતે શિડયુલમાં દર્શાવેલ મીલકત વેચાણથી ટ્રાન્સફર કરવા કાયદા મુજબ અમો બીજા પક્ષનાઓને સંપુર્ણ હકક અધીકાર છે, તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ ફલેટવાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, જે અંગેનો રજી. સાટાખત/વેચાણનો કરાર મહે. સુરત સબ–રજીસ્ટ્રાર (નવાગામ) સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં............ તા. .... ના રોજ નોંધાયેલ છે, જે સાટાખતની રેરાના નિયમોનુસાર તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારો સંપુર્ણપણે પાલન કરેલ છે, અને સદરહુ ફલેટ તમોએ બુક કરાવ્યો ત્યારે તેના માલીકી ટાઈટલના પેપર્સ, મંજુર પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન મુજબ બાંધકામ, વપરાશનું મટીરીયલ, પાર્કીગ, કારપેટ એરીયા, ફીટીગ, ફીનીશીગ, ગુણવંતતા, સોદાની શરતો વિગેરે બાબતો તમોએ સમજી લીધેલ હતી અને તે મુજબનું બાંધકામ, મટીરીયલ, ફીટીગ્સ, કારપેટ એરીયાનું માપ, સાઈઝ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, પ્લમ્બીગ, ટાઈલ્સ, કોમન ફેસીલીટીઝ વિગરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓ તમોએ જાતે ચકાસેલ છે તથા નિષ્ણાંત મારફતે ચકાસણી કરાવેલ છે. અને સોદા વખતે થયેલ ચર્ચા મુજબ ફલેટની ગુણવતતા,

કામગીરી અને કોમન સુવીધાઓ બાબતે તમોએ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે અને તે બાબતે તમારે કોઈ ફરીયાદ રહેતી નથી તેવું તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને જણાવીને તમારા નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ બનાવી આપવાનું કહેતા સાટાખતના અમલ સ્વરૂપે તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં આયોજીત સદર યોજનાને રેરા ના કાયદની જોગવાઈઓ હેઠળ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે નોંધણી કરાવી રેર નોંધણી સર્ટીફીકેટ નં....... થી તા..... ના રોજ મેળવવામાં આવેલ છે. તેમજ રેરા ના કાયદાની જોગવાઈ મુજબ મેળવવી પડતી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ યાને સર્ટીફીકેટો બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ છે અને જે કંઈ સર્ટીફીકેટ બાકી હશે તે ભવિષ્યમાં મેળવી લેવાના રહેશે.

સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોએ અમોની સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નિમણુંક કરેલ છે, જેથી આ દસ્તાવેજમાં સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના વતિ અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે અમોએ સહી કરેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજના શીડયુલમાં વર્ણવેલ મીલકત તેના હરકોઈ હકક સહીતની કુલ્લે વેચાણ કીમંત **રૂા................./— અંકે રૂપીયા ....પુરા** આપણે પક્ષકારોએ એકબીજાની રાજીખુશીથી નકકી કરેલ છે. તે અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષના તરફથી અમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકતે મળેલ છે, જેની આથી પાકી પહોંચ કરી આપીએ છીએ, જેથી આ વેચાણ અવેજની રકમ નહી મળ્યાની કે ઓછી મળ્યાની અમો બીજા પક્ષનાએ કોઈ તર—તકરાર કરવા કરાવવાની નથી, અને તેવી કોઈ તર—તકરાર કરીએ તો તે રદબાતલ ગણાય સહી.

—:: પેમેન્ટની વિગત ::—

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.	તારીખ
		કુલ્લે રૂા................/—		

સદરહુ મીલ્કત ઉપરના તમામ હકકો અમો બીજા પક્ષનાએ કાયમ માટેથી ઉઠાવી લઈ અને તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં જતા કરેલ છે, અને સ્થળ ઉપર શાંત અને પ્રત્યક્ષ, કબ્જો તમો પહેલા પક્ષનાને સોંપી આપેલ છે. અને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલ્કતનો કબજો સ્થળ ઉપર સંભાળી લીધેલ છે, જેથી સદરહુ મીલ્કતનો કબજો યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ માટેથી તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દઈ તેની આ દસ્તાવેજમાં કબજા રસીદ કરી આપીએ છીએ અને તમોને કુલ સ્વતંત્ર માલિક, મુખત્યાર, પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનાવીએ છીએ જેથી તમો સદરહુ મીલકતમાં વસો–વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષિસ કરો, વાપરવા આપો કે પછી તમારૂ દિલ ચાહે તે મુજબની હરકોઈ રીતની વહીવટ, વ્યવસ્થા કરી–કરાવી શકો છો, અને હવેથી સદરહુ મીલકત અંગે તમો તમારા નસીબનુ જે કાંઈ મેળવો તે સદરહુ તમારૂ ગણાય સહી. તમો પહેલાપક્ષનાને કબજે સોંપેલ મીલકતમાં રેરા કાયદાની જોગવાઈ મુજબ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% સુધીનો ફેરફાર આવે તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ક્ષેત્રફળ બાબતે કોઈપણ જાતની તર–તકરાર બીજા પક્ષના સાથે કરવા કરાવવાની નથી.

સદરહુ મીલકતના આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબના અમો બીજા પક્ષનાના માલિકીપણાના ટાઈટલો છે, અને સદરહુ મીલકત અમોએ આ અગાઉ અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી–કરાવેલ નથી, જેથી સદરહુ મીલકતમાં અન્ય કોઈનો કાંઈ જ હકક, હિત કે લાગભાગ કે હીસ્સો નથી તથા કોઈ લોન કે બોજો નથી કે ટ્રસ્ટમાં, સેટલમેન્ટમાં, જામીનગીરીમાં વિગેરેમાં લખી આપેલ નથી તથા સદરહુ મીલકત કોઈના ટાંચ, તારણ, જપ્તી, અવલજપ્તી, લીયન, લાઈનદોરીમાં નથી, કે સદરહુ મીલકત કોર્ટ, કચેરીના દાવા–દુવીમાં સંડોવાયેલ નથી તથા સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈના ખોરાકી–પોષાકી, ભરણ–પોષણ, હવા– ઉજાસ, રહેઠાણ, વપરાશી ભાડુ, ઈઝમેન્ટના વિગેરે કોઈ હકકો નથી અને તે મુજબથી સદરહુ મીલકત તદ્દન, નકરજી, નબોજી, બિનજોખમી, ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે તેની તમો પહેલા પક્ષનાને ખાત્રી આપવામાં આવે છે. તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ પણ સદરહુ મીલકતનું રેવન્યુ રેકર્ડ, પ્લાન, ટાઈટલને લગતા દસ્તાવેજો વિગેરે જોઈ તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી સદરહુ મીલકત ખરીદ કરેલ છે, તે રીતે તમો પહેલા પક્ષના સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ બાબતે સંપુર્ણપણે માહીતગાર છો, જેથી ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતના માલીકી ટાઈટલ બાબતે કોઈ વાંધો, વિરોધ

કે તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. તેમ છતાં જો પહેલા પક્ષના દ્વારા તર–તકરાર કરવા કરાવવામાં આવે તો તે આ થકી રદબાતલ થાય સહી.

સદરહુ વસાહતની કુલ્લે તળ જમીનમાં તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટના બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હીસ્સાના માલીકી હકકો અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશો સહી. તેમજ સમગ્ર વસાહતના કોમન રસ્તા, રીસેપ્શન કેબિન, દાદર, પેસેજ, લીફટ વેલ, લીફટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીગ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈનો, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કીગ, બિલ્ડીગની રીસેપ્શન વિગેરેમાં તમામ ફલેટ હોલ્ડરો/સભ્યોના સહીયારા વપરાશી હકકો રહેશે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાને કોઈ સ્વતંત્ર માલીકી હકક આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ આવેલ છે, જે પાર્કીગનો પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીના તમામ સભ્યો કે સોસાયટીની કમીટી નકકી કરે તેવા નિતી નિયમો અનુસાર ઉપયોગ, વપરાશ કરવાનો રહેશે, જેથી પાર્કીગ અંગે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના સાથે કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, અને પાર્કીગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ ફલેટ બુક કરાવ્યો ત્યારે કહેવામાં આવ્યા મુજબનું ફલેટ તથા કુલ્લે બિલ્ડીગનું બાંધકામ, મટીરીયલ, ફીટીગ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, પ્લમ્બીગ, લીફટ, ટાઈલ્સ, કોમન ફેસીલીટીઝ વિગરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓ બીજા પક્ષના દ્વારા ઉચ્ચ ગુણંવત્તાવાળી પુરી પાડવામાં આવેલ છે, જે તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે ચકાસણી કરી/કરાવેલ છે. અને સોદા વખતે થયેલ ચર્ચા મુજબ ફલેટ તથા બિલ્ડીગના બાંધકામ/ સ્ટ્રકચરની ગુણવત્તા, કામગીરી અને કોમન સુવીધાઓ બાબતે તમોએ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે અને તે બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાને કોઈ ફરીયાદ રહેલ નથી, તેથી આજદીન બાદ કુદરતી આપતો જેવી કે, ધરતીકંપ, પુર, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ વિગેરેના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ થઈ જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તે માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. તેમજ પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈ ઈસમના કૃત્યોથી કે સોસાયટીના વહીવટતંત્ર

કે સોસાયટીના અન્ય સભ્યોના કૃત્યોથી બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગની ગુણવતાને નુકશાન થાય કે તેનો કોઈ ભાગ કે સ્ટ્રકચર તુટી જાય કે નુકશાન થાય કે નબળુ થઈ જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તે માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહુ પ્રોજેકટમાં બીજા પક્ષના દ્વારા પુરી પાડવામાં આવેલ કોમન સુવિધા કે યુનિટ વાઈઝની સુવિધાઓમાં આપવામાં આવેલ ફાયર સીસ્ટમ, લીફટ, જનરેટર, વોટર પંપ, મશીન મેઈડ, ઈલેકટ્રીકસ કે ઈલેકટ્રોનિકસ વસ્તુઓનો સારી રીતે અને નિયમબધ્ધ રીતે જે તે વિષયના નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો રહેશે, અને જે તે વસ્તુના લાયસન્સ નિયમિત રીતે રીન્યુ કરવાના તથા ટાઈમ ટુ ટાઈમ ઓથોરાઈઝ કોન્ટ્રકટર કે એજન્સી પાસે સર્વિસ/મરામત કરવાના રહેશે અને તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત, અકસ્માત કે નુકશાન સર્જાય તો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે આર્થીક કે કાયદાકીય કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. જે બાબતે પહેલા પક્ષનાએ કે સોસાયટીએ ભવિષ્યમાં કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને જો કોઈ તર–તકરાર કરવા કરવવામાં આવે તો તે આ થકી રદ બાતલ ગણાય સહી, થાય સહી. તેમજ દરેક ફલેટ/યુનિટ ધારકે પોતાના યુનિટ માટે આગ, અકસ્માત, ભુંકપ, પુર, જેવા કુદરતી પરબળોથી થતા નુકશાન માટે વિમો લેવાનો રહેશે અને તેનુ પ્રિમિયમ જેતે યુનિટ ધારકે ભરવાનું રહેશે.

પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટનો કબજો લીધા બાદ સદરહુ બિલ્ડીગોના બાંધકામના બાહય સ્ટ્રકચરમાં કે એલીવેશનમાં કે પાણી / ડ્રેનેઝ સંબંધી યુટીલીટીઝ જેવી કે, બાથરૂમ, ટોયલેટ વિગેરેના વોટર કનેકશનમાં કે અન્ય રીતે ફેરફાર થઈ જાય તેવા કોઈ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાના નથી. પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ ફલેટની બારીની ગ્રીલ બીજા પક્ષનાએ નકકી કરેલ ડીઝાઈન પ્રમાણે જ બનાવવાની રહેશે તથા મેઈન દરવાજાની ડીઝાઈન તથા બાલ્કની, ચોકડી, દાદર તથા પેસેજમાં આવેલા કલરમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. ફલેટની બહાર કોમન પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં કોઈ માલસામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાની કે દીવાલ બનાવવાની નથી, તેમજ પહેલા પક્ષનાએ ફલેટની અંદર ફર્નિચર, પ્લમ્બીગ, ડ્રનેજ, એ.સી.ફીટીનીગ, રીનોવેશન કરતી વખતે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરની અંદર તોડફોડ કે કોર કટીગ વિગેરે ઈમારતની સ્ટ્રકચરલ અને સ્ટ્રેન્થને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કાર્ય કરવાનું નથી, તેમજ સરકાર

દ્વારા કે સોસાયટી દ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેવું કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને હેરાનગતી કે મુશ્કેલી કે ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરવા કરાવવાનુ નથી. તેમછતાં જો તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત કાર્ય કરવામાં આવશે તો અન્ય યુનિટ ધારકો, બિલ્ડીગનુ વહીવટતંત્ર કે સર્વિસ સોસાયટી તમોને તેમ કરતા અટકાવવા હકકદાર રહેશે અને તે માટે જે કાયદેસરની દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવાની થાય તે કરી શકશે અને તે માટે સોસાયટીને થતા વકીલ ખર્ચ, નોટીસ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષના સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહુ અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સીના પ્રોજેકટનું કામ પુરૂ થાય ત્યારબાદ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ સાથે મળી સમગ્ર બિલ્ડીગના સુવ્યવસ્થિત સંચાલન તેમજ વહીવટ માટે અને સભ્યોના હકક, હિતો જળવાય તે માટે એક વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. તેમાં તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ ફરજીયાત પણે સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર વહીવટ તંત્ર કે સોસાયટી સદરહુ અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સીના સંચાલન માટે જે નિતિ નિયમો બનાવે તેનું તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ ફરજીયાત, અચુક અને અફર રીતે પાલન કરવાનું રહેશે, તે મુજબ તમારે પણ ફરજીયાત સભ્ય તરીકે જોડાવાનું રહેશે.અને આ વસાહતમાં આવેલ કોમન સગવડો જેવી કે, કોમન ગાર્ડન, મેઈન ગેટ, સિકયુરીટી કેબીન, આંતરીક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા કોમન એરીયાની, દાદર પેસેઝ અગાસીની સાફ સફાઈના ખર્ચ, તેના જાળવણી ખર્ચ તેમજ વપરાશી ખર્ચ, કોમન વેરાઓ, કોમન લાઈટના બીલો વિગેરે પ્રકારના તમામ કોમન ખર્ચાઓમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટવાળી બિલ્ડીગના હિસ્સે જે ખર્ચ આવે તેમાં તમોએ તથા બિલ્ડીગના અન્ય તમામ સભ્યોએ સાથે મળીને ફાળે પડતી રકમ સોસાયટીના વહીવટીતંત્ર એટલે કે સોસાયટી એસોસીએશને આપવાની રહેશે, પરંતુ સદર યોજનાના તમામ સભ્ય વહીવટતંત્ર કે એસોસીએશનની રચના ન કરે ત્યા સુધી સદર મેન્ટેન્સની રકમ જે તે સભ્યોએ બીજા પક્ષનાને આપવાની રહેશે સહી. અને તેમાં કસુર થાય કે આવી ફાળાની રકમ આપવામાં તમો ઈન્કાર કરો તો તમોને આપવામાં આવેલી સહીયારી સગવડો જેવી કે પાર્કીગ, લીફટ, પાણી વિગેરેનો વપરાશ બંધ કરવા વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટી હકકદાર રહેશે અને તેના ઉપર કાયદેસરની કાર્યવાહી દ્વારા આવી મેઈન્ટેનન્સ રકમોની વસુલાત કરી શકશે. પરંતુ જે ફલેટો બીજાપક્ષના પાસે વેચાયા વગરના બીજા પક્ષનાની માલીકી કબજામાં ખાલી

પડી રહેલા હોય તેવા ફલેટો માટે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ આપવાનું રહેશે નહી.

તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ યુનીટ પુરતુ વીજ કનેકશન અલગ આપવામાં આવેલ છે. તેનું બીલ તમોએ સ્વતંત્ર પણે ભરવાનું રહેશે. તેમજ તમોના યુનિટ પુરતા કોર્પોરેશનના કે સરકારના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, પાણી વેરો, ગટરના જોડાણો બાબતના વેરાઓ કે ભવિષ્યમાં અમલમાં આવતા કોઈપણ પ્રકારના વેરાઓ તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે. તેમજ જી.એસ.ટી. ટેક્ષ તથા ભવિષ્યમાં લાગુ થનાર કાયદા અન્વયે ચુકવવાના થતા ટેક્ષ અન્ય તમામ પ્રકારના ચુકવવા પાત્ર ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

ભવિષ્યમાં સરકારી કે કોર્પોરેશનની પોલીસીમાં કે અન્ય નિતિ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી વધારાની એફ.એસ.આઈ.,ટી.ડી.આર. મળવા પાત્ર થાય અને તેના માટે પ્લાન રીવાઈઝડ કરીને વધારાનું બાંધકામ કરવાનું થાય તો તે અંગેના માલીકીના કે બાંધકામના હકકો અને તેના કોઈપણ જાતના વહીવટ કે વ્યવસ્થા કે નિકાલ કરવાના હકકો માત્ર અમો બીજા પક્ષનાઓના અબાધિત રહેશે. ભવિષ્યમાં રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવાનો થાય તો તે પ્લાન રીર્વાઈઝડ કરવા બાબતે તમોએ કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ કોઈ વાંધો તર– તકરાર કરવા કરાવવાની નથી.

સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આપવામાં આવેલી સગવડો જેવી કે સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, લીફટ, બોરવેલ–પમ્પ, જનરેટર, ઈલેકટ્રીક રૂમ, ફાયર સેફટી વિગેરેનો મેન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ ગવર્મેન્ટ એપ્રુવ્ડ કોન્ટ્રકટરને આપવાનો રહેશે, કોન્ટ્રાકટની મુદત પુરી થયેથી દર વર્ષે ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાનો રહેશે અને જાળવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આવા કોન્ટ્રકટની તમામ શરતો તમારે પાળવાની રહેશે. તથા આવી સગવડોની જાળવણી કરવાની રહેશે અને આવી સગવડોના વપરાશ માટે જાણકાર વ્યકિત રાખવાની રહશે જેથી સગવડો વ્યવસ્થિત મેન્ટેઈન થઈ શકે, તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત અથવા ખરાબ થાય તેવા સંજોગોમાં તમામ જવાબદારી સોસાયટી કે જે તે બીલ્ડીગની કમીટી અથવા તો જે તે મેઈન્ટેનન્સ કંપની, ડીસ્ટ્રીબ્યુશન કંપની અને કોન્ટ્રાકટરની રહેશે, જે અંગે " સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ" ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

ભવિષ્યમાં જયારે પણ સદરહુ "અષ્ટ વિનાયક" રેસીડન્સીના બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગોનું રીનોવેશનનું કામ અથવા કોઈ પ્રકારનુ રીપેરીગ કામ કરવાનું સોસાયટી કે વહીવટી તંત્ર નક્કી કરે, તો તેમાં દરેક હોલ્ડરો સાથે તમો પહેલા પક્ષનાએ

ફરીજીયાતપણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તથા તે અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમા દરેક ફલેટ હોલ્ડરોના ભાગે પડતી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીને કે વહીવટી તંત્રને ફરીજીયાતપણે આપવાની રહેશે. તથા બિલ્ડીગ અથવા કોઈ ફલેટને લગતા રીપેરીગ કામ દરમ્યાન બીજાના ફલેટમાં જઈને રીપેરીગ કામ કરવાનું થાયતો દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ તેમાં પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે.

આ વસાહતનું નામ " અષ્ટ વિનાયક" રાખવામાં આવેલ છે. તેમાં કોઈ પણ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ દસ્તાવેજથી માલીક અને કોન્ટ્રાકટર તરીકેના કોઈ સંબધો કે જવાબદારીઓ સ્થાપિત થતા નથી, પરંતુ માલીક માલીક વચ્ચેનો સ્થાવર મિલકતના વેચાણનો વ્યવહાર ગણાશે.

સદરહુ ફલેટના વેચાણ અવેજ પેટે તમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ ચેકો બેંકમાં પાસ થયા બાદ જ આ વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ થયેલ ગણાશે.જો કોઈ કારણસર આ ચેકો પરત ફરે કે અવેજ મળવામાં વિલંબ થાય તો પુરો અવેજ મળ્યા બાદ જ આ વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ થયેલો ગણાશે.

ઉપરોકત તમામ શરતો તમો પહેલા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જે તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

આ દસ્તાવેજથી અમો બીજા પક્ષનાની સહી, સંમતી, હાજરી, કબુલાત ગણી લઈને સદરહુ મીલકત સરકારી, અર્ધ–સરકારી, રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ દફતરે, સીટી સર્વે, સુરત મહાનગરપાલિકા, જી.ઈ.બી., સુરત ઈલેકટ્રીક કંપની તથા અન્ય હરકોઈ દફતરે તમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરાવી શકો છો અને અમારૂ નામ કમી કરાવી શકો છો.

સદરહુ મીલકત અંગેના આજદીન સુધીના સરકારી,અર્ધ–સરકારી કે અન્ય કોઈપણ સંસ્થાના ભરવાપાત્ર હરકોઈ વેરા, ટેક્ષ,જમીન મહેસુલ,શીક્ષણ ઉપકર વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ ભરપાઈ કર્યા છે, અને હવે પછી જે કાંઈ ભરવાના આવે તે તમામ સરકારી, અર્ધ–સરકારી ટેક્ષ, કર, જી.એસ.ટી., વેરા, ભાગે પડતા મેઈન્ટેનન્સ, મરામત ચાર્જીસ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના છે અને તેવી તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રાખવામાં આવેલી છે, સહી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ કુલ **રૂા**........../– પુરાના જનરલ સ્ટેમ્પ પેપર વાપરી કરેલ છે. આ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીગ ચાર્જ, વગેરે આનુષંગીક ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવેલ છે. અને

ભવીષ્યમાં ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે તે ભરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.

— : : <u>શીડયુલ</u> : : —
— : : <u>વેચાણ આપેલ મીલ્કતની વિગત</u> : : —

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકો : પુણા, મોજે **ગામ— પુણા**ના રે. સર્વે નં.૫૮૭, **બ્લોક નં.૬૪૯**, જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ (પુણા) નાં ફા. પ્લોટ નં.૧૮, જેનું ક્ષે.૬૦૯૦ ચો.મીટર** વાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલા બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં."....."** માં .... **માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં......, જેનો કારપેટ એરીયા ....ચો.મીટર , તથા બાલ્કની એરીયા ...... ચો.મીટર તથા વોશ એરીયા .... ચો.મીટર મળી કુલ્લે એરીયા .... ચો.મીટર છે,** જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ મુજબ ..... ચો.ફુટ યાને ...... ચો.મીટર છે, તે તથા તળ જમીનના .... ચો.મીટરના વણ—વહેંચાયેલ હકક, હિસ્સા સહીતની મીલ્કત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના હરકોઈ હકક સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

<u>સદરહુ મીલકત વાળા બિલ્ડીગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વે :—લાગુ............. આવેલ છે.

પશ્ચિમે :— લાગુ............. આવેલ છે.

ઉત્તરે :—લાગુ.............. આવેલ છે.

દક્ષીણે :—લાગુ.............. આવેલ છે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ, દબાણ વીના વાંચી, વંચાવી, સમજી, સાંભળી, શુધ્ધબુધ્ધી પૂર્વકથી કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશવાલી વારસો વગેરેને કબુલ મંજુર અને બંધાકર્તા છે, અને રહેશે સહી.

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

_______________________ _______________________

સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીવતિ
અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
મહેશભાઈ બાલુભાઈ પાંચાણી,

____

<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ અને સરનામુ</u>

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકો : પુણા, મોજે ગામ– **પુણાના બ્લોક નં.૬૪૯,** જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ (પુણા) નાં ફા. પ્લોટ નં.૧૮,** વાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલા બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં."...."** માં .... **માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં......,**

<u>પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનારની સહી :–</u>

પ..........,

....

<u>બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારની સહી :–</u>

સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીવતિ
અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
મહેશભાઈ બાલુભાઈ પાંચાણી,

....