{{1}}

RERA રજી. નં. ....

–::ઓનરશીપ બેઈઝ થી ફ્લેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેટ સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી સબ ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે ગામ : **વેસુ,** તાલુકા : **મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના** જૂના સર્વે નંબરઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : **૧૯૬** વાળી અને કે જે પી થયા બાદ **રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨** થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી ૬૭૨૬.૦૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૪૦% પ્રમાણે કુલ ૨૬૯૦.૦૦ ચો.મી. જગ્યા એમીનીટી સ્પેસ તરીકેની જગ્યા બાદ કરતા કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૦૩૬.૦૦ ચો.મી. પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ થાય છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજિત કરવામાં આવેલ **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામની બહુમાળી ઈમારતમાં ફ્લેટોનુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી **'બિલ્ડીંગ નંબરઃ ....'** ના ..... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** (સ્થળ મુજબ ફ્લેટ નંબરઃ ....)વાળી આશરે ....સમચોરસ મીટર **કારપેટ ક્ષેત્રફળ** વાળી મિલકત (જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ....સમ ચોરસ મીટર) છે.

અવેજ રૂા...................../– **અંકે રૂપિયા ....પુરાનો.**

બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૧૨૬, તારીખઃ ૦૭/૦૯/૨૦૨૨

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૮ નાં ને વાર : વાર, તારીખ : , માહે : , સને ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને..

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને તમો પહેલા પક્ષના એલોટીઃ–

.............................,

ઉ.આ.વ.: ......, ધંધો : ...., ધર્મે : ....,

રહેવાસી : ....

PAN:		AADHAR NO.		
EMAIL ID:				

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં લેખમાં વેચાણ રાખનાર અગર તમો પહેલા પક્ષના/એલોટી તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પોતે તથા વખતો વખતના વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેર્સસ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફ્લેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	...........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :		પાવરદાર ની સહીઃ		એલોટી ની સહીઃ		

DRAFT

જોગ લી...

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને અમો બીજા પક્ષના પ્રમોટર</u>::–

પ્રમોટરઃ

નોવા શાંતિનાથ એક ભાગીદારી પેઢી,(PAN : AATFN 0145 N)) ઠેકાણુંઃ નોવા શિખરજી, રી.સર્વે નં.૧૯૬/૨, અગ્રવાલ સ્કુલની પાછળ, સી.બી. પટેલ રોડ, વેસુ, સુરત–૩૯૫૦૦૭ વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

વિતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા,
ઉ.આ.વ.: ૩૮, ધંધો :વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૫૫, ઈશિતાપાર્ક, દીપા કોમ્પલેક્ષની સામે, અડાજણ રોડ, સુરત.

તરફે અને વતી કબુલાતના કુલમુખત્યાર તરીકે
સ્વપ્નિલ અશોકભાઈ પટેલ
ઉ.આ.વ.: ૩૭, ધંધોઃ વેપાર, ધર્મેઃ હિન્દુ,
રહેવાસીઃ એચ–૭૦૧,બેજનવાલા કોમ્પલેક્ષ,તાડવાડી,નવયુગ કોલેજ,રાંદેર રોડ, સુરત–૩૯૫૦૦૯.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં લેખમાં વેચાણ આપનાર અગર હમો બીજા પક્ષના/ડેવલોપર તથા જમીનમાલિક તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પોતે તથા વખતો વખતના વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેર્સસ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

(૧) જત અમો વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સુરત સીટી સબ ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે ગામ : **વેસુ**, તાલુકા : **મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના** જૂના સર્વે નંબરઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : **૧૯૬** વાળી અને કે જે પી થયા બાદ **રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨** થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી ૬૭૨૬.૦૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૪૦% પ્રમાણે કુલ ૨૬૯૦.૦૦ ચો.મી. જગ્યા એમીનીટી સ્પેસ તરીકેની જગ્યા બાદ કરતા કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૦૩૬.૦૦ ચો.મી. પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ થાય છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજિત કરવામાં આવેલ **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામની બહુમાળી ઈમારતમાં ફલેટો નુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી **'બિલ્ડીંગ નંબરઃ ....'** ના ..... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** (સ્થળ મુજબ ફલેટ નંબરઃ ....)વાળી આશરે ....સમચોરસ મીટર**કારપેટ ક્ષેત્રફળ**વાળી મિલકત(જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ....સમ ચોરસ મીટર) છે. તથા સમગ્ર ઈમારત નીચે આવેલી જમીનમા ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમા ફાળે પડતા અવિભાજય હીસ્સાની જમીન જેને હવે પછી

DRAFT

આ દસ્તાવેજમાં એકત્રીત રીતે "સદરહુ મિલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવી છે અને જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપેલું છે તે મિલકત તમોને**રૂા.................../–** **અંકે રૂપિયા** **.....................**પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપી હોવાનું કબૂલ કરી વિધિસરનો આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ સહી.

(૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના ટાઈટલની હકીકત એ રીતની છે કે,

મોજે ગામ : વેસુ, તાલુકા : ચોર્યાસી ના જુના સર્વે નં. ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ નવા સર્વે નં. ૧૯૬ વાળી ૧૩૧૦૦ સમ ચોરસ મીટર જમીન સને –૧૯૫૫–૫૬ ના અરસાથી મુળ સોરાબજી દોરબજી ની માલિકી ની ચાલી આવેલી. સોરાબજી દોરાબજી પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબરની પુરેપુરી જમીન તા.૧૭/૦૨/૧૯૯૦ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી કીકીબેન તે રણછોડભાઈ નાનાભાઈ ઉમરીગરની વિધવા અને કાંતીભાઈ રણછોડભાઈ ઉમરીગરે વેચાણ રાખેલી.તે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબર ની બુકના ૩૭૪૫ નંબરે તા.૧૫/૦૩/૧૯૯૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. તે વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે ખરીદનારાઓના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૨૦૩૫ તારીખઃ ૨૩/૦૪/૧૯૯૦ ના રોજ દાખલ થયેલા અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી. કીકીબેન રણછોડભાઈ અને કાંતીભાઈ રણછોડભાઈ એ તા : ૨૩/૧૨/૨૦૦૪ ના સામાયીકપણા ના કરારથી જયેશ કાંતીભાઈ ઉમરીગર, અંકુર કાંતીભાઈ ઉમરીગર અને મર્હુમ સવિતાબેન હરવદન ઉમરીગરના દિકરા મનીષ હરવદન ઉમરીગરનું નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૩૬૦૪ તા.૦૫/૦૪/૨૦૦૫ થી દાખલ કરાવેલ તે એન્ટ્રી તા.૨૯/૦૭/૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

સુરત શહેર નું વિસ્તરણ થયેલુ અને વેસુ ગામનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં થયેલો. ચોર્યાસી તાલુકાનું વિભાજન થયેલુ અને સુરત શહેર માટે અલગ તાલુકો સુરત સીટી અમલમાં આવેલો. પ્રાદેશિક ફેરફારો ની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૪૪૮૭ તથા ૪૪૮૮ થી થયેલી છે. આમ મજકુર જમીન હવે સુરત સીટી તાલુકામાં પડે છે.

કાંતીભાઈ રણછોડભાઈ ઉમરીગર તા. ૨૦/૦૬/૨૦૦૫ ના રોજ પોતાની પાછળ સીધી લીટીના વારસદારોમાં વિધવા ઉષાબેન કાંતીભાઈ અને બે પુત્રો જયેશભાઈ કાંતીભાઈ અને અંકુરભાઈ કાંતીભાઈ ને મુકીને બિનવસીયત ગુજરી ગયેલા. મનીષ હરવદન ઉમરીગર તા.૨૮/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજ અપરિણીત બિનવસીયત ગુજરી ગયેલા. બન્ને મર્હુમોના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપરથી હકક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૩૭૯ તા. ૨૩/૦૩/૨૦૧૧ થી કમી કરવામાં આવેલા. જયેશભાઈ કાંતીભાઈ અને અંકુરભાઈ કાંતીભાઈ ના નામ પહેલેથીજ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર ચાલી આવેલા હોય, ઉષાબેન તે કાંતીભાઈ રણછોડભાઈ ની વિધવાનુ નામ વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલું.

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફલેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :	પાવરદાર ની સહીઃ			એલોટી ની સહીઃ		

DRAFT

કીકીબેન તે રણછોડભાઈ નાનાભાઈ ની વિધવા, જયેશભાઈ કાંતીભાઈ, અંકુરભાઈ કાંતીભાઈ અને ઉષાબેન તે કાંતીભાઈ રણછોડભાઈ ની વિધવાએ સર્વેનં.૧૯૬ પૈકીની પશ્ચિમ તરફની અડધી યાને ૬૫૫૦ સમ ચોરસ મીટર જમીન તા.૨૯/૦૩/૨૦૧૧ ના વેચાણ દસ્તાવેજ થી વસંતભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, કાંતીભાઈ નરશીભાઈ મારુ, સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર, કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની તથા શૈલેષભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર ને વેચાણ આપેલી. તે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરત–૧ (અઠવા) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૫૪૬૦ નંબરે તા. ૦૧/૦૪/૨૦૧૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. મજકુર દસ્તાવેજ આધારે ખરીદનાર ના નામો મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૫૩૭ તારીખ.૧૦/૦૮/૨૦૧૧ થી દાખલ થયેલા.

ત્યારબાદ કીકીબેન તે રણછોડભાઈ નાનાભાઈની વિધવા, જયેશભાઈ કાંતીભાઈ, અકુંરભાઈ કાંતીભાઈ અને ઉષાબેન તે કાંતીભાઈ રણછોડભાઈ ની વિધવાએ સર્વે નં.૧૯૬ પૈકી ની પુર્વ તરફની બાકીની પુરેપુરી યાને ૬૫૫૦ સમ ચોરસ મીટર જમીન તા. ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ના વેચાણ દસ્તાવેજ થી કાંતીભાઈ નરશીભાઈ મારુ, નવીનભાઈ ગોપાળજીભાઈ ઉમરીગર, સવીતાબેન કાંતીભાઈ મારુ અને કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની ને વેચાણ આપેલી. તે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરત ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૯૭૨૭ નંબરે તા. ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. મજકુર દસ્તાવેજ આધારે ખરીદનારના નામો મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૮૫૮ તા.૧૨/૦૭/૨૦૧૨ થી દાખલ થયેલા.

જીલ્લા નિરીક્ષક જમીન દફતરે સુરતએ તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ કે.જે.પી.એસ.આર./૨૬/૨૦૧૩–૧૪ તા. ૧૩/૦૬/૨૦૧૩ થી સર્વે નં. ૧૯૬ ની દુરસ્તી કરી જમીનના પુર્વ–પશ્ચિમ બે હિસ્સા કરેલા. તે કેજેપી દુરસ્તી મુજબ વસંતભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, કાંતીભાઈ નરશીભાઈ મારુ, સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર, કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની તથા શૈલેષભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર ની સંયુકત માલીકી ની પશ્ચિમ દિશા તરફના હીસ્સા વાળી જમીનને સર્વે નં. ૧૯૬/૧ આપવામાં આવેલો અને તેનું દુરસ્તી બાદનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૭૪ સમ ચોરસ મીટર નિયત કરેલુ. તે જ રીતે કાંતીભાઈ નરશીભાઈ મારુ, સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર અને કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની ના હિસ્સાની પુર્વ દિશા તરફના હીસ્સા વાળી જમીનને સર્વે નં. ૧૯૬/૨ આપવામાં આવેલો અને તેનુ ક્ષેત્રફળ ૬૭૨૬ સમ ચોરસ મીટર નિયત કરેલું. કેજેપી ની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૭૧૭૫ તારીખ .૨૦/૦૬/૨૦૧૩ થી થયેલી. મજકુર કેજેપી દુરસ્તી મુજબના હિસ્સા સર્વે નં. ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨ ના તમામ માલિકોએ બિનશરતી કબુલ રાખેલા.

DRAFT

કાંતીભાઈ નરશીભાઈ મારુ તા. ૦૪/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ પોતાની પાછળ સીધીલીટીના વારસદારોમાં વિધવા સવિતાબેન, એક પુત્રી ભારતીબેન અને બે પુત્રો કેતનભાઈ તથા વસંતભાઈ ને મુકીને બિનવસીયત ગુજરી ગયેલા. તેથી વારસાઈ હકકે સર્વે વારસદારોના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૯૧૩૯ તા.૧૭/૦૭/૨૦૧૯ થી દાખલ થયેલા.

કલેકટરશ્રી, સુરતએ તેમના હુકમ ક્રમાક : ૨૯૮/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૧ તા.૧૯/૦૩/૨૦૨૧ થી સર્વે નં. ૧૯૬/૨ વાળી ૬૭૨૬ સમ ચોરસ મીટર જમીન બહુહેતુક હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરી આપેલી છે. હુકમ ની નોંધ મહેસલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૯૬૭૪ તા. ૧૯/૦૩/૨૦૨૧ થી થયેલી છે અને તે પ્રમાણીત થયેલી છે.

આ મુજબ સદરહુ ર સર્વે નં.૧૯૬/૨ વાળી જમીન ના ૧. સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૨. ભારતીબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૩. કેતનભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૪. વસંતભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૫. નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર અને ૬. કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા.

DRAFT

સર્વે નં.૧૯૬ પૈકી પશ્ચિમ તરફની ૬૫૫૦ સમ ચોરસ મીટર જમીનમાં શૈલેષ ગોપાલજી ઉમરીગરનુ હિસ્સો ચાલી આવેલ. મજકુર જમીનમાં બાકીનો હિસ્સો ૧. સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૨. ભારતીબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૩. કેતનભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૪. વસંતભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૫. નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર અને ૬. કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની નો ચાલી આવેલ. સર્વે નં. ૧૯૬ માંથી પસાર થતા રસ્તાની અસરના પરિણામે પશ્ચિમ તરફની જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૬૩૭૪ સમ ચોરસમીટર નકકી થયેલુ , તેથી તે હિસ્સાની જમીનમાં શૈલેષ ગોપાલજી ઉમરીગરનુ હિત ૬૫૫ સમ ચોરસ મીટર કાયમ ગણેલું તે હિસ્સો ૧. સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૨. ભારતીબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૩. કેતનભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૪. વસંતભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૫. નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર અને ૬. કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની વિગેરે એ શૈલેષ ગોપાલજી ઉમરીગર પાસેથી તા. ૨૯/૦૪/૨૦૨૨ ના નોંધણી નંબર: **૫૩૨** ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલો છે. તેઓએ પોતાનો હિસ્સો માત્ર સરવે નં. ૧૯૬/૧ માં ચાલુ હોવાનું સ્વીકારી સરવે નંબર ૧૯૬/૨ માં તેમનું કોઈ હિસ્સો નથી તેમ કબુલ રાખેલું છે. આમ તેઓના પુરેપુરા હિસ્સાની જમીન ૧. સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૨. ભારતીબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૩. કેતનભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૪. વસંતભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૫. નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર અને ૬. કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની વિગરેએ વેચાણ રાખેલી હોવાથી હવે મજકુર સર્વે નં. ૧૯૬ પૈકી ના કોઈપણ હિસ્સામાં શૈલેષ ગોપાલજી ઉમરીગરનું હિત ચાલુ રહેતુ નથી એમ તેઓએ કબૂલ રાખેલ.

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફલેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :		પાવરદાર ની સહીઃ		એલોટી ની સહીઃ		

ત્યારબાદ, ૧. સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૨. ભારતીબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૩. કેતનભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૪. વસંતભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૫. નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર અને ૬. કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની પાસેથી સદરહુ જમીન હમો બીજાપક્ષના યાને **નોવા શાંતિનાથ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદારો ૧. દીપેશ નરેશચંદ્ર શાહ ૨. વીતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા તથા ૩. દક્ષેશભાઈ અરવિંદભાઈ પટેલ** એ ખરીદ કરેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. **૧૧૫૬૫** થી તા.: ૦૧/૦૬/૨૦૨૨ નાં રોજ નોધાયેલ . આમ, ત્યારથી હમો બીજાપક્ષના યાને **નોવા શાંતિનાથ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદારો ૧. દીપેશ નરેશચંદ્ર શાહ ૨. વીતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા તથા ૩. દક્ષેશભાઈ અરવિંદભાઈ પટેલ** સદરહું જમીન નાં માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર ચાલી આવેલા છે. જેથી તેનો વેચાણ, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવાનો હમો બીજા પક્ષનાને હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલ છે. જેની એન્ટ્રી રેવન્યુ દફતરે તા.૦૬/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ એન્ટ્રી નં.૧૦૧૬૬ થી પાડવામાં આવેલી અને જે એન્ટ્રી તા. તા.૦૨/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

(૩)સબબ, **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** માં આવેલ હરકોઈ ભાગની વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ આદી કરવાનો હમો બીજા પક્ષના વેચાણ આપનાર યાને" **નોવા શાંતીનાથ** "એક ભાગીદારી પેઢીનો હકક અને અધિકાર ચાલ્યો આવ્યો છે તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાની કચેરીએ રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૧૨૬, તારીખઃ ૦૭/૦૯/૨૦૨૨ થી મંજુર કરી આપેલા છે. અમો વેચાણ આપનાર પ્રમોટરોએ એ મંજુર પ્લાન મુજબ સ્થળ ઉપર બાંધકામ કરેલું છે. સમગ્ર યોજનાને**"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામ આપવામા આવેલું છે. સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર પ્લાન મુજબ **"એ"** ટાઈપનું એક બિલ્ડીગ, **"બી"** ટાઈપનું એક બિલ્ડીગ અને **"સી"** ટાઈપનુ એક બિલ્ડીગ એમ **કુલ ત્રણ** બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામા આવેલું છે. આ યોજના રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ની જોગવાઈઓ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ RERA રજી. નં**.......................................** થી નોંધાયેલી છે. મજકૂર યોજનામાં બીલ્ડીગ નંબરઃ "....." ના .... **માળ** ઉપર **ફલેટ નં**.: .... (સ્થળ મુજબ ફલેટ નંબરઃ ....)વાળી મિલકત તમે માલિકી ધોરણે ખરીદ કરવાની ઈચ્છા પ્રદર્શિત કરતા અમો વેચાણ આપનાર/ડેવલપરએ તમોને સદરહુ ફલેટ વાળી મિલકત વેચાણ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલું. મજકૂર વેચાણ કરાર મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ ....થી **તાઃ** .... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો છે. તે કરારની શરતો મુજબ તમે કુલ્લે અવેજ ચુકવી આપ્યો છે. તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા વિનંતિ કરેલ .તેથી તમો પહેલા પક્ષના એ કરેલ વિનંતિ ને ધ્યાન માં રાખી હમો બીજાપક્ષના એ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી

આપવાનું નકકી કરેલ . અને તેથી આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલાપક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(૪) સદરહું મિલકત અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને **રૂા.................../– અંકે રૂપિયા** .... પુરા ના યોગ્ય બજાર કિંમતના કિંમતી અવેજ બદલ યાવતચંદ્ર દિવાકરો સારૂ વેચાણ આપી છે, જે વેચાણ કિંમતમાં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના કારપેટ એરીયાનો, તળની જમીનના વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાની જમીનનો તથા **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** માં આપવા ધારેલ રાસુકી સુવિધા વિગેરેનો(Infrastructure Development Charges) સમાવેશ થાય છે. સદરહું જમીન અમો બીજા પક્ષનાના સ્વતંત્ર માલીકીપણા અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટમાંથી કાઢીને તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાના સ્વતંત્ર માલીકીપણા અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટમાં સોંપી દીધેલ છે અને તમોને કબજો સુપરત કર્યાની અમો પ્રમોટર આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૫) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનાં વેચાણ અવેજની રકમ **રૂા.**............................ પુરા તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.જે મળ્યા બદલની અમો વેચાણ આપનારા આથી એકામતે એકાજથે સંમતિ આપીએ છીએ. ભવિષ્યમાં અવેજ ન મળ્યાની કે ઓછો મળ્યાની અમો વેચાણ આપનારે કોઈ તકરાર કરવી નહી અને કરીએ તો તે આ લખાણથી રદબાતલ ગણાય સહી. સદરહુ એકમ વાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધો છે. આ દસ્તાવેજની રૂએ તમો સદરહુ એકમ વાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીક અને અને કબજા વહીવટદાર થયા છો.

પેમેન્ટની વિ ગ ત

ક્રમ	બેંક નું નામ	ચેક/ડ્રાફ્ટ/આર.ટી.જી.એસ. નંબર	તારીખ	રકમ
૧.				
			કુલ રકમ રૂા.:	/–

(૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો **ફલેટ** અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીસ્સો, હીત–ભાગ, દર–દાવો, લાગ–ભાગ નથી કે સદરહુ **ફલેટ** ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા **ફલેટ** 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 દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા **ફલેટ** અંગેનો જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે … જે ભરવાના થાય તે અમોએ BUC આવ્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ **ફલેટ** તમો તમારા નામે સરકારી, અર્ધસરકારી દફતરે તેમજ સુરત મહાનગર પાલીકાના દફતરે, રેકર્ડ ઓફ રાઈટસના દફતરે, સીટી સર્વેના દફતરે, દક્ષિણ ગુજરાત વિજ કંપનીના દફતરેનામ દાખલ કરવા ઈચ્છો ત્યાં હમો બીજા પક્ષનાનું નામ કમી કરાવી તમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલીકી હકકે દાખલ કરાવી આ **ફલેટ** તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છેઅને તેમાં જોઈતી સહી, સંમતિ અને કબુલાત હમો બીજા પક્ષનાએ આપવી સહી અને જો તેમ કરવામાં હમો કસુર કરીએ તો આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ તમો તમારૂં નામ દાખલ કરાવી શકો સહી. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી–વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું, તેમજ આ **ફલેટ** અંગેના દસ્તાવેજ થાય તે તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા પ્રમોટર ની ઉપર છે.

(૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા **ફલેટ** અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલની ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએજાતે તથા તેઓના વકીલ/ સલાહકાર મારફત તપાસાવેલ છે તથા સંતોષ કરેલ છે.

(૧૦) સદરહું વેચાણ આપવામા આવતો **ફલેટ "નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામની ઈમારત માં આવેલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતો જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામા આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામા આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૧.. સદરહું **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** બીલ્ડીગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીગ પ્લાન વિગેરે. અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું **ફલેટ**ની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ ફીકસ્ચર અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે.. નું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફલેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :	પાવરદાર ની સહી:			એલોટી ની સહી:		

DRAFT

કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફલેટ ની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવુ તમો એલોટીએ કબુલ કરેલ છે.

૨.. સદરહું **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"**ની યોજનામાં ફલેટો નુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. કોમન ઓપન પ્લોટની જમીન તમામ ફલેટ ધારકો માટે સહીયારી ગણાશે અને તેનો તમામ ફલેટ ધારકો વપરાશ કરી શકશે. મિલકત ની વેચાણ કિંમતમાં સહિયારી સગવડો તથા કોમન એરિયા, કોમન પાર્કિંગ સહિતની ફેસેલીટીઝ ની કિંમતનો સમાવેશ કરેલ નથી.સદરહું **ફલેટ** કારપેટ એરીયા સીવાય તેની સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીગના અન્ય **ફલેટ** ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર ને 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.

૩.. સદરહું "નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)" નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતના ફલેટ માલીકીનું એક એસોસીએશન બનાવવાનુ નકકી કરેલ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ / ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે /ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** ની સલામતી, રક્ષણ માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા મેઈન્ટેન કરવા , બિલ્ડીગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે.. બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો **ફલેટ** ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે માં તમારે વરાડે/ભાગે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું **ફલેટ** ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ડિપોઝીટ ના ચુકવવાના રહેશે. અને**"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** બીલ્ડીગના એસોશીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો તથા ચુકવવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજ ની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ઈમારત ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ તમો પ્રમોટર ધ્વારા વેચાણ ન થયેલ **ફલેટ** ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તમો એસોશીએશનપ્રમોટર પાસેથી સદરહું **ફલેટ** નું વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર એલોટી આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** માં વેચાણ ન થયેલ **ફલેટ** નો ખાલી કબજો

અમો પ્રમોટર્સ પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશને અમારી પાસેથી બિલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહિ.

૪.. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ અમો બિલ્ડર્સની જવાબદારી રહેશે નહી. તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, લીફ્ટ, પાર્કીગ વિગેરે .. જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવીધાઓ **ફ્લેટ** હોલ્ડરોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીગના તમામ **ફ્લેટ** નું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીગના એસોસીએશન ને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરંહુ બિલ્ડીગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ, ફાયર સેફ્ટી લાયસન્સ વિગેરે રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જસ પાણી, કલબ હાઉસ બિલ્ડીગ તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે.. તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૫.. તમો સદરહું **ફ્લેટ** માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકશે નહી. તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચીત્રો રાખી શકશે નહી. અને આ બાબતે એશોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બતાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામા આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે પ્રમોટર/એશોસીએશન નકકી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક **ફ્લેટ** હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૬.. તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન પેસેજ ચાલમા ન ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૭.. સમગ્ર ઈમારત ની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીગ, વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પૂરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો એલોટીએ કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૮.. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ **ફ્લેટ** માં અમારા નામનું ડી.જી.વી.સી.એલ./ટોરેન્ટ પાવર નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન તથા ગુજરાત ગેસ નું ગેસ કનેકશન ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ **ફ્લેટ** વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામા કશુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટબીલ

DRAFT

તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યું રેકર્ડસ, સીટી. સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, એસ.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મીલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી (૧૫)–દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજોની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૯.. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ **ફ્લેટ** સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેક્ટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ **ફ્લેટ**ના BUC આવ્યાતારીખ સુધીના તમામ થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ આજદિન બાદ પછી તમારે ભરપાઈ કરવાનો છે. તેમજ સદરહું **ફ્લેટ** 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 **ફ્લેટ** સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈ પણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. વિગેરે .. વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે એલોટીએ ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૦.. સદરહુ **ફ્લેટ** વાળી મીલક્ત ના ટાઈટલ ડીડ– ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ ફલેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉપરોક્તના લેખ દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૧૧.. સદરહું **ફ્લેટ** ના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબ્જાઓ સહીત ખરીદનારને આ **ફ્લેટ** વેચાણ આપેલ છે. આ **ફ્લેટ** બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી જોઈ ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ **ફ્લેટ** નો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૧૨..સદરહુ મિલકત નું પરીશર શુધ્ધ શાકાહારી રહેશે તથા પરીશર માં જૈન દેરાસર બનાવવામાં આવશે જે સોસાયટી ની સહીયારી મીલકત ગણાશે તે વીશે કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડર્સ એ આજે કે આવનારા ભવિષ્ય માં પણ કોઈ પણ વાંધો કે તર તકરાર ઉથાવાની નથી અને એ બધા ને મંજુર રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

DRAFT

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફલેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :		પાવરદાર ની સહી:		એલોટી ની સહી:		

૧૩.. સદરહુ મિલક્ત તમો પહેલા પક્ષનાનેકબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી વર્ષ–૫ સુધીસ્ટ્રકચરલ ની ખામી થયેલ હોય તો તે અમો બીજાપક્ષના પોતાના ખર્ચે કરાવી આપીશું. પરંતુ સદરહુમિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના અંદરથી કે બહારથી બાંધકામને લગતો કોઈપણ ફેરફારકરવા કરાવવાનો નથી તેમજ એસી, કીચન ચીમની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈલેકટ્રોનિકકે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી.કામ, બીમ્બ–કોલમ–સ્લેબ–દિવાલ– પીલર–ફલોરીંગ–આર.સી.સી. પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજ માં તોડફોડ,સળિયા કટીગ કે કોર કટીગ કરાવવા નહી અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રકચરલ ખામી ઉદભવે કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કોઈપણ ખામી ઉદભવે તેવા કૃત્યો પહેલા પક્ષનાએકરવા કરાવવાના નથી. અને તેવા કોઈપણ મેજર ફેરફાર કરવા પડે તો બીજા પક્ષનાનીલેખીત પરવાનગી તથા સદરહુ પ્રોજેકટના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર વિગેરેની લેખિતપરવાનગીથી કરવાની છે સહી. અને જો તેમ કરવા કરવામાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા કસુરકરવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ નુકશાની પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી. સદરહુ મિલક્તમાં અમો બીજાપક્ષનાની પરવાનગી વિના સ્ટ્રકચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાંઆવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

સદરહું **ફ્લેટ** માં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બરે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું **ફ્લેટ** માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવુ વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ વાલી વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર **ફ્લેટ** હોલ્ડર દ્વારા કરી શકશે નહી. ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ માંરવાની રહેશે.

એવું કબુલ કરવામા આવે છે કે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી વર્ષ–૫ સુધી બાંધકામની ડીફેકટની જવાબદારી ડેવલપરની રહેશે અને તે ડેવલપરે પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરી–કરાવી આપવાની રહેશે. પરંતુ, ડેવલપર જવાબદાર નહી હોય તેવા અથવા ડેવલપરના કાબુ બહારના પરિબળોના પરિણામે વર્કમેનશીપ, કવોલીટી અને સેવાઓમાં તથા સ્ટ્રકચરમાં ખામી ઉભી થઈ હોય તો તેવી ખામીઓ માટે ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહી તેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

વેચાણ દસ્તાવેજ યા દસ્તાવેજ બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે ઉભા થતા મતભેદ પણ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬(રેરા) ની જોગવાઈઓ અનુસાર કાર્યવાહી થશે જે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૪.. આ ઈમારતમા **ફ્લેટ** હોલ્ડરોએ મિલકત નો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમજ આ ઈમારતમાં ધોધાટ કે ગંદકી કરવાની નથી. સમગ્ર ઈમારતને વાઈટ વોશ કે રીપેરીગ કરવાનું થાય ત્યારે

DRAFT

દરેક **ફ્લેટ** હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં **ફ્લેટ** હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું, ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે વરાડે/ભાગે પડતો ફાળો આપી આ મીલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમા આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર **ફ્લેટ** ખરીદ કરેલ છે. તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ફ્લેટ હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

૧૫.. આ ઈમારતના **ફ્લેટ** હોલ્ડરોએ પોતાના **ફ્લેટ** નો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કમ્પાંઉન્ડમા કે અન્ય **ફ્લેટ** હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયા–ત્યા ફેકવાનો નથી. તેમજ તે કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના **ફ્લેટ** હોલ્ડરોએ પોતાના **ફ્લેટ**મા સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી. કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૬.. સદરહું **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, સુરત મ્યુનિ.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામા આવે તે વેરા આ બિલ્ડીગના તમામ **ફ્લેટ** ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ **ફ્લેટ** અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ સુરત મ્યુનિ. કોર્પો. કે સરકારશ્રીના ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ સુરત મ્યુની.કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામા આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૭.. સદરહું ઈમારત અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની. કોર્પો, ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખિત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખિત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે .. ને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકશે નહી. અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૧૮.. સદરહું બિલ્ડીગનું નામ અમોએ**"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** રાખેલ છે. તે નામમા તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

DRAFT

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફલેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :	પાવરદાર ની સહી:			એલોટી ની સહી:		

૧૯.. આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન સુરત શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો **ફલેટ** હોલ્ડરોને કરવામા આવે છે.

૨૦.. સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીગ સીસ્ટમમાં તમો **ફલેટ** હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી. અથવા જો તેમા ફેરફાર કરવામા આવે તો તમાંરા ઉપર–નીચેનાં **ફલેટ** હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૨૧.. સદરહું **ફલેટ** નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પપેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે.. તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૨૨..અમારે કે તમો ખરીદનાર/તમારી સોસાયટીએ સદરહુ યોજનામા કોઈપણ ઈમારતની ટેરેસ ઉપર કે સી.ઓ.પી. મા કોઈપણ વધારાનુ બાંધકામ કરવાનું નથી તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે. હવે બી.યુ.સી મળી ગયેલ હોવાથી અમે મજકુર પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવાના કોઈ હક અનામત રાખ્યા નથી. ભવિષ્યમાં મજકુર જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો તે હક તમો ખરીદનાર સહિતના તમામ સભ્યો જે સોસાયટીના સભ્યો છે તે સોસાયટીના રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે.

૨૩.. સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ **ફલેટ** કે પ્રશંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત સોસાયટી ધ્વારા બનાવેલ એસોશીએશનના તમામ નિયમો નુ પાલન કરવાનુ તમામ **ફલેટ** હોલ્ડરો ને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૪..**ફલેટ** ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરાર નો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

૨૫..પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીગ સિસ્ટમ, ફાયર લીફટ, જનરેટર તથા વાયરીગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. બી.યુ.સી આવ્યા બાદ લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જેતે ડીપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે. એશોસીએશની રચના થયા બાદ અમારી પ્રમોટરની જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૬.. સદરહું **ફ્લેટ "નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ નીયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ અંગે કલમ–૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ **ફ્લેટ** નો ઉપયોગ તેના નિતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૨૭.. સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ **ફ્લેટ** અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે RERA રજી. નં.......................તા.....થી નોધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ " રેરા" ના કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૨૮.. સદરહું તમોને લખી આપવામા આવતો **ફ્લેટ "નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** ઈમારતમાં આવેલ હોઈને સદરહું ઈમારત (સોસાયટી) નાં તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે.

૨૯.. આ તમોને વેચાણ આપવામા આવતા આ **ફ્લેટ** અંગેના ટાઈટલ ના પેપર્સ તમોને સોંપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીનેલીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

૩૦.. આ દસ્તાવેજ થયા થી આપણી વચ્ચે આ મિલકત બાબતે કરેલ તમામ કરાર જેવા કે સાટાખત કબજા રસીદ વિગેરે નો અંત આવશે. આજદીન બાદ ફકત અને ફકત આ દસ્તાવેજ જ માન્ય ગણવાનો રહેશે સહી.**તથા આ દસ્તાવેજ માં સાટાખત માં દર્શાવેલ તમામ શરતો નો પણ સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. અને સાટાખત ની શરતોને સુસંગત છે.**

૩૧.. **જો કોઈપણ સંજોગોમાં આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા કે રૂલ્સ કે રેગ્યુલેશન કે વખતો વખત અમલમાં આવતા કાનુનો કે તની જોગવાઈઓ હેઠળ નિરર્થક કે બિનઅમલી નકકી થાયતો તેવી જોગવાઈઓ, જયાં સુધી તે જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાઓ સાથે સુસંગત ન હોય ત્યાં સુધી રદ ગણાશે અને જયાં સુધી તે કાયદાની જોગવાઈઓ અને નિયમો સાથે સુસંગત હોય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે અને તે સિવાયની બાકીની જોગવાઈઓ વેલીડ અને અમલી ગણાશે.**

૩૨..સદરહું મિલકતને લગતા જે કાંઈ દસ્તાવેજો, કાગળો વગેરે અમો પાસે હતા તે તમામની નકલ/ઝેરોક્ષ અમો બીજા પક્ષનાએ એ તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ સુપ્રત કરી દીધેલ છે.

DRAFT

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફ્લેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	...........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :		પાવરદાર ની સહી:		એલોટી ની સહી:		

બીજા પક્ષનાને એફ.એસ.આઈ, વધારાની એફ.એસ.આઈ કે ટેરેસના હકકોમાં બીલ્ડીંગ યુઝીંગ સર્ટીફીકેટ (બી.યુ.સી.) મળી ગયા બાદ કોઈ પણ હકક મળશે નહી. અને તે તમામ હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટી યાને સોસાયટીને મળવાપાત્ર રહેશે સહી.

સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને બી.યુ.સી. મેળવ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રકચરલની ખામી થયેલ હોયતો તે અમો બીજાપક્ષના પોતાના ખર્ચે કરાવી આપશે પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના અંદરથી કે બહારથી બાંધકામને લગતો કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ એસી, કીચન ચીમની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈલેકટ્રોનિક કે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી.કામ, બીમ્બ–કોલમ–સ્લેબ– દિવાલ–પીલર–ફલોરીંગ– આર.સી.સી. પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજ માં તોડફોડ, સળિયા કટીંગ કે હોલ કટીંગ કરાવવા નહી. અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રકચરલ ખામી ઉદભવે કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કોઈપણ ખામી ઉદભવે તેવા કૃત્ય? પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી. અને તેવા કોઈપણ મેજર ફેરફાર કરવા પડે તો બીજા પક્ષનાની લેખીત પરવાગી તથા સદરહુ પ્રોજેકટના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર વિગેરેની લેખિત પરવાનગીથી કરવાની છે સહી. અને જો તેમ કરવા કરવામાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા કસુર કરવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ નુકશાની પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી. સદરહુ મિલકતમાં અમો બીજાપક્ષનાની પરવાનગી વિના સ્ટ્રકચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

સદરહુ બિલ્ડીંગના તળની જમીનમાં તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોનો વણ-વહેંચાયેલો હિસ્સો ચાલી આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીંગનો કોમન એરીયા/સુવિધાઓનો તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. અને તે કોમન એરીયા/સુવિધાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરશે.

મજકુરૈ **ઈમારત** બાબતે એસોશીએશન કે સર્વિસ કો.ઓ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે સમગ્ર પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન, કોમજ એરીયા, કોમન સુવિધાઓ કે જે મજકુર યોજનામાં આવેલ હોય તે તમામનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે, અને તે બાબતે જે કાંઈ કરારો કરી આપવાના થાય તે પ્રમોટર સોસાયટીની તરફેણમાં કરી આપશ'

–:: પરિશિષ્ટ ::–
–:: આ વેચાણ આપેલ મીલકતની વિગત ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી સબ ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે ગામ : વેસુ, તાલુકા : મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના જૂના સર્વે નબં રઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : ૧૯૬ વાળી અને કે જે પી થયા બાદ રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી ૬૭૨૬.૦૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૪૦% પ્રમાણે કુલ ૨૬૯૦.૦૦ ચો.મી. જગ્યા એમીનીટી સ્પેસ તરીકેની જગ્યા બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૦૩૬.૦૦ ચો.મી. પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ થાય છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજિત કરવામાં આવેલ "નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)" નામની બહુમાળી ઈમારતમાં ફલેટો નુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી 'બિલ્ડીંગ નંબરઃ ....' ના ..... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... (સ્થળ મુજબ ફલેટ નંબરઃ) વાળી આશરે ....સમચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચોકડી અને બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.(જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ....સમ ચોરસ મીટર) વાળી મિલકતતથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે તથા સમગ્ર જમીનમાં ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં વણ વહેચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સાથે દરોબસ્ત.

સદરહું જમીનની ચર્તુદીશામાં :–

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા........../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની છે તેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................/– પુરાના જનરલ સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરવામાં આવ્યો છે. સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા વકીલ ફી તમો ખરીદનારના શીરે છે. ભવિષ્યમાં વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની થાય તો તે પણ તમો ખરીદનારે ભરવાની રહેશે. સદરહુ મિલકતને લગતા જુના દસ્તાવેજો તથા હકક દર્શક પુરાવાઓ તમોને સોંપી દીધા છે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમે અમારી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારી અને બીનકેફમાં વાંચી, વંચાવી, સમજીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ કરી આપ્યો છે જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસોને તમામ રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે——————————————મતુ   તત્રે——————————————શાખ

<u>બીજા પક્ષના:સાક્ષી:</u>

☆**પ્રમોટરઃ**

નોવા શાંતીનાથ એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદાર

____________________   ____________________

(વિતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા)

____________________   ____________________

DRAFT

મિલકતનુ પોસ્ટલ સરનામુ :– સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી સબ ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે ગામ : **વેસુ,** તાલુકા : **મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના** જૂના સર્વે નંબરઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : **૧૯૬** વાળી અને કે જે પી થયા બાદ **રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨** થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી ૬૭૨૬.૦૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૪૦% પ્રમાણે કુલ ૨૬૯૦.૦૦ ચો.મી. જગ્યા એમીનીટી સ્પેસ તરીકેની જગ્યા બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૦૩૬.૦૦ ચો.મી. પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ થાય છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજિત કરવામાં આવેલ **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામની બહુમાળી ઈમારતમાં ફ્લેટો નુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી '**બિલ્ડીંગ નંબરઃ ....'** ના **..... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત નો ફોટો.

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફ્લેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :		પાવરદાર ની સહીઃ		એલોટી ની સહીઃ		

મિલકતનુ પોસ્ટલ સરનામુ :– સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી સબ ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે ગામ : **વેસુ,** તાલુકા : **મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના** જૂના સર્વે નંબરઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : **૧૯૬** વાળી અને કે જે પી થયા બાદ **રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨** થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી ૬૭૨૬.૦૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૪૦% પ્રમાણે કુલ ૨૬૯૦.૦૦ ચો.મી. જગ્યા એમીનીટી સ્પેસ તરીકેની જગ્યા બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૦૩૬.૦૦ ચો.મી. પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ થાય છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજિત કરવામાં આવેલ **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામની બહુમાળી ઈમારતમાં ફલેટો નુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી **'બિલ્ડીંગ નંબરઃ ....'** ના ..... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર :** .... વાળી મિલકત નો ફોટો.

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફલેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :		પાવરદાર ની સહીઃ		એલોટી ની સહીઃ		

<u>વેચાણ કરી આપનાર તથા કરાવી લેનાર ના નામો ની યાદી:</u>

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના</u>::–

<u>પ્રમોટર:</u>

નોવા શાંતીનાથ એક ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

____

(વિતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા)

તરફે અને વતી કબુલાતના કુલમુખત્યાર

....

(સ્વપ્નિલ અશોકભાઈ પટેલ)

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના ::</u>

....

(–––––––––––––––––––)

DRAFT

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફલેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**''નોવા શિખરજી''**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :		પાવરદાર ની સહી:		એલોટી ની સહી:		

‌‌ ।। પરિશિષ્ટ ।।

નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૪ ની પેટા કલમ–૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ.

અ.નં.	પ્રશ્નો	જવાબ(હા કે ના)
	લખી આપનાર / સંમતી આપનાર કે તેઓના કું.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો	
૧	સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી સબ ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે ગામ : **વેસુ**, તાલુકા : **મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના** જૂના સર્વે નંબરઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : **૧૯૬** વાળી અને કે જે પી થયા બાદ **રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨** થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી ૬૭૨૬.૦૦ **સમચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૪૦% **પ્રમાણે** કુલ ૨૬૯૦.૦૦ ચો.મી. જગ્યા એમીનીટી સ્પેસ તરીકેની જગ્યા બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૦૩૬.૦૦ ચો.મી. પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ થાય છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજિત કરવામાં આવેલ **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામની બહુમાળી ઈમારતમાં ફલેટો નુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી **'બિલ્ડીંગ નંબરઃ ....'** ના ..... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર :** .... (સ્થળ મુજબ ફલેટ નંબરઃ ....)વાળી આશરે ....**સમચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળ** વાળી મિલકત (જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ....**સમ ચોરસ મીટર**) વાળી મિલકત તમોએ વેચાણ કરેલ છે કે કેમ ?	
૨	લેખમા જણાવ્યા મુજબ ....સમચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળ વાળી મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે. ?	
૩	લેખમા જણાવેલ વિગતે અવેજની રકમ તમોને મળેલ છે. ?	
૪	લેખમા જણાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી વિચારીને તમો પોતે જાતે જ સહી/ અંગુઠાની છાપ કરેલ છે. તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્ની ના લેખમાં તથા દસ્તાવેજમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત એ સહી /અંગૂઠાનુ નિશાન જાતે કરેલ છે ?	
૭.	પાવર ઓફ એટોર્ની દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારું તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
	ઓળખ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો.	
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત / ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી, તેઓને તમો જાતે ઓળખો છો?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત / ઓ એકજ છે.?	
૩	કોઈ વ્યકિત એ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમો ખાત્રી આપો છો ?	

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી ઓળખ આપનારની સહી

....

....

સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી

દ. પ્રકાર :	મોજે	તાલુકો	રી.સરવે નં.	ઈમારત નુ નામ	ફલેટ નં.	કા.ક્ષેત્રફળ
વેચાણ દસ્તાવેજ,	વેસુ	મજૂરા	૧૯૬/૨	**"નોવા શિખરજી"**	....	..........ચો.મી
પ્રમોટરની સહી :		પાવરદાર ની સહીઃ		એલોટી ની સહીઃ		

DRAFT