રીયલ અસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ રજી. નં.........

–: વેચાણ દસ્તાવેજ :–

વેચાણ અવેજ રૂા...................../–

આજરોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૯ ના .... ને વારઃ .... તા........ , માહેઃ ...., સને – ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દીને....

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ લખાવી લેનારા તે ખરીદનારા તે પહેલા પક્ષના યાને એલોટી.

શ્રી....................................., જાતેઃ ઉ.આ.વ......, ધંધોઃ ...., રહેવાસીઃ ....
[PAN: ____________________] Mob.:

(જેઓને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં "પહેલા પક્ષના" અથવા "વેચાણ રાખનાર" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનાર પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, પ્રતિનિધિઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીકયુટર્સ, સકસેસસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લી.

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ લખી આપનાર તે વેચનાર તે બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર :

"વિટોરીયા ઈન્ફ્રા" એક ભાગીદારી પેઢી વતી અધિકૃત વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
સરનામું : વિટોરીયા પ્રાઈમ, બ્લોક નંબર : ૧૨૧, ટી.પી. નંબર : ૪૨ (જહાંગીરાબાદ), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૧, જહાંગીરાબાદ, સુરત,
[PAN: AAWFV6711 F]

(૧) ઈશ્વરભાઈ ધરમશીભાઈ માંગુકિયા,
જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૬૦, ધંધોઃ વેપાર તથા ખેતી, રહેવાસીઃ ૩૬, રાજાનંદ સોસાયટી, કતારગામ, સુરત.

(૨) સંજયભાઈ માવજીભાઈ આસોદરિયા,
જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૪૩, ધંધોઃ વેપાર તથા ખેતી, રહેવાસીઃ ૧૬, ગોપાલધામ સોસાયટી, કતારગામ, સુરત.

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

(૩) આશિષકુમાર ઈશ્વરભાઈ માંગુકિયા,
જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૭, ધંધોઃ વેપાર તથા ખેતી, રહેવાસીઃ ૩૬, રાજાનંદ સોસાયટી, કતારગામ, સુરત.

(૪) વિજયભાઈ વલ્લભભાઈ આસોદરિયા,
જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૯, ધંધોઃ વેપાર તથા ખેતી, રહેવાસીઃ ૧૬, ગોપાલધામ સોસાયટી, કતારગામ, સુરત.

(૫) બાબુભાઈ પુનાભાઈ માંગુકિયા,
જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૬૭, ધંધોઃ વેપાર તથા ખેતી, રહેવાસીઃ ૯૦૧, લોટસ–૨૪, કેન્સર હોસ્પિટલ રોડ, કતારગામ, સુરત.

(૬) જીગ્નેશભાઈ રામજીભાઈ માંગુકિયા,
જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૩, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ ૩, જલદર્શન સોસાયટી, ધર્મીષ્ઠા પાર્ક પાસે, નાના વરાછા, સુરત.

(૭) બિપીનભાઈ જસમતભાઈ વોરા,
જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૪૩, ધંધોઃ વેપાર તથા ખેતી, રહેવાસીઃ એ/૩, રાજાનંદ સોસાયટી, લક્ષ્મીકાંત આશ્રમ રોડ, કતારગામ, સુરત.

"વિટોરીયા ઈન્ફ્રા" ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા નંબર (૧) થી (૬) ના કુલમુખત્યાર તરીકે...

બિપીનભાઈ જસમતભાઈ વોરા,
જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૪૩, ધંધોઃ વેપાર તથા ખેતી, રહેવાસીઃ એ/૩, રાજાનંદ સોસાયટી, લક્ષ્મીકાંત આશ્રમ રોડ, કતારગામ, સુરત.

(જેઓને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં "બીજા પક્ષના" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, પ્રતિનિધિઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી કબુલ રાખી જાહેર કરી અને જણાવીએ છીએ કે,

(૧) **સુરત** ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા **અડાજણ**ના મોજે ગામ **જહાંગીરાબાદ** માં આવેલ સર્વે નંબરઃ ૯૬/૧, જેનો બ્લોક નંબરઃ ૧૨૧ વાળી બીનખેતીની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. છે તે જમીનને ટી.પી. નંબર : ૪૨ (જહાંગીરાબાદ), લાગુ પડતા જેને ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૧, અને ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૬૭૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે જમીન હાલ સીટી સર્વે વોર્ડ : જહાંગીરાબાદ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર : NA121, ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી., શીટ

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

નંબર : NA99, થી નોંધાયેલ છે. તે બીનખેતી ની મીલકત માં આયોજન કરવામાં આવેલ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** નામની એપાર્ટમેન્ટ/ટાવર માં રહેણાંકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટ/ટાવરો A, B, C, D, E પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ફ્લેટ વાળી મીલકત જેને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં **"સદરહું મીલકત"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહું ફ્લેટ વાળી મીલકત હમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ, વ્યવસ્થા હેઠળની ચાલી આવેલી છે. સદરહું ફ્લેટ વાળી મીલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાને વ્યવસ્થા, સંચાલન, નિકાલ વિગેરે કરવા– કરાવવાનો હકક અને અધિકાર છે, તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મીલકત તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ છે. જેનો આજરોજ તમો પ્રથમ પક્ષનાની તરફેણમાં પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ સહી.

(૨) આ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મીલકત જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં **મજકુર/સદરહું મીલકત** અને/અગર **મજકુર વેચાણ આપેલ મીલકત** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તે મીલકત હમો બીજા પક્ષના તમો પ્રથમ પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતો અને શરતોથી યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળસારૂ તમામ હકક, અધિકારો સહીત વેચાણ આપીએ છીએ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતોથી કરી આપી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ફ્લેટ વાળી મીલકત તમો ખરીદનારને તમામ હકકો સહિત યાવચંદ્ર દિવાકરૌ કાળસારૂ વેચાણથી આપેલ છે.

(૩) <u>સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ સંબંધી વિગત એવી છે કે....</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા **અડાજણ**ના મોજે ગામ **જહાંગીરાબાદ** માં આવેલ સર્વે નંબરઃ ૯૬/૧, જેનો બ્લોક નંબરઃ ૧૨૧ વાળી ખેતીની જમીનના મુળ માલીક તરીકે ભીખા હરી ચાલી આવેલા, જેઓનું તા.૧૫.૦૭.૧૯૨૯ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓના વારસદાર તરીકે રણછોડભાઈ ભીખાભાઈ નું નામ રેવેન્યુ રેકર્ડ ઉપર વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૪૬, થી તા.૨૭.૦૫.૧૯૩૦ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ મીલકતના માલીક રણછોડભાઈ ભીખાભાઈ પાસેથી સદરહુ જમીન શંકર પરભુએ તા.૧૧.૦૯.૧૯૩૩ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૨૮, થી તા.૧૧.૧૦.૧૯૩૩ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ વધારાની જમીનના માલીક રણછોડ ભીખાભાઈ કનેથી શંકર પરભુ ને તા.૨૭.૦૪.૧૯૩૫ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થી વધારાની જમીન વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૭૮, થી તા.૧૫.૦૫.૧૯૩૫ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક શંકર પરભુ કનેથી (૧) કાળીદાસ માધવ તથા (૨) દિવાળીબેન તે કાળીદાસ માધવ ની ધણીયાણી નાને તા.૨૫.૦૧.૧૯૪૨ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થી વધારાની જમીન વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૮૨, થી તા.૧૯.૦૨.૧૯૪૨ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના માલીક કાળીદાસ માધવ વિગેરે નાની દિકરી કંકુબેન તે કાળીદાસ માધવની છોકરી સદરહુ જમીનના ધારણકર્તા બનેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૬૯૪, થી પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

ત્યારબાદ મહે. સુપ્રિટેન્ડન્ટ શ્રી લેન્ડ રેકર્ડઝ અમદાવાદ ના હુકમ તા.૨૬.૦૭.૧૯૬૨ થી દુરસ્તી પત્રક નંબર : ૧૫ નો અમલ ગામ દફતરે કરવામાં આવેલ. જે મુજબ સર્વે નં.૯૬/૧, નું ક્ષેત્રફળ ૮૯૦૩ ચો.મી. થી ઘટી ને ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. થયેલ. જે દુરસ્તી અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૭૩૫, થી તા.૦૫.૧૨.૧૯૬૨ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ જહાંગીરાબાદ ગામે સરકારશ્રી ની એકત્રીકરણ યોજના લાગુ પડતા રે.સ.નં.૯૬/૧, વાળી જમીનને બ્લોક નંબરઃ ૧૨૧, ફાળવવામાં આવેલ. જે એકત્રીકરણ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૦૮૬, થી તા.૨૦.૦૨.૧૯૮૧ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક કંકુબેન તે કાળીદાસ માધવની છોકરીનું તથા વનમાળી રણછોડ ની ધણીયાણી નું તા.૧૨.૦૨.૧૯૭૮ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે (૧) વનમાળી રણછોડ, (૨) ચંન્દ્રકાંત વનમાળીભાઈ, (૩) શાંતિલાલ વનમાળીભાઈ, (૪) લક્ષ્મીબેન વનમાળીભાઈ, (૫) ઠાકોરભાઈ વનમાળીભાઈ, (૬) સુખદેવભાઈ વનમાળીભાઈ, (૭) કાંતિભાઈ વનમાળીભાઈ, (૮) રમેશચંદ્ર વનમાળીભાઈ, (૯) ચંદ્રીકાબેન વનમાળીભાઈ તથા (૧૦) મહેશકુમાર વનમાળીભાઈ નાઓના નામો રેવેન્યુ રેકર્ડ ઉપર વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૧૧૦, થી તા.૨૨.૦૯.૧૯૮૨ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી વનમાળી રણછોડ નું તા.૨૪.૦૧.૧૯૮૪ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે (૧) કંકુબેન વનમાળીભાઈ (મરણ તા.૧૨.૦૨.૧૯૭૮), (૨) ચંન્દ્રકાંત વનમાળીભાઈ (મરણ તા.૨૦.૦૨.૧૯૮૩), (૩) દશરથભાઈ ઉર્ફે શાંતિલાલ વનમાળીભાઈ (અપરણીત મરણ તા.૧૧.૦૪.૧૯૮૫), (૪) લક્ષ્મીબેન વનમાળીભાઈ, (૫) ઠાકોરભાઈ વનમાળીભાઈ, (૬) સુખદેવભાઈ વનમાળીભાઈ, (૭) કાંતિભાઈ વનમાળીભાઈ, (૮) રમેશચંદ્ર વનમાળીભાઈ, (૯) ચંદ્રીકાબેન વનમાળીભાઈ તથા (૧૦) મહેશકુમાર વનમાળીભાઈ, ચંન્દ્રકાંત વનમાળીભાઈ ના વારસદારો યાને (૧૧) મંગીબેન ચંન્દ્રકાંતભાઈ, (૧૨) પ્રકાશચંદ્ર ચંન્દ્રકાંતભાઈ, (૧૩) ભારતીબેન ચંન્દ્રકાંતભાઈ પૈકી અનુંક્રમ નંબર : (૧), (૨), (૩) નાઓનું મરણ થયેલ હોય, અનુંક્રમ નંબર : (૪) થી (૧૦) ના નામો ૭/૧૨ માં ચાલતા હોવાથી અનુંક્રમ નંબર : (૧૧), (૧૨), (૧૩) ના નામો રેવેન્યુ રેકર્ડ માં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૩૯૨, થી તા.૨૯.૦૨.૨૦૧૨ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી સુખદેવભાઈ વનમાળીભાઈ એ પોતાના વણવહેંચાયેલ ૧/૮ હિસ્સા ની જમીન રમેશચંદ્ર વનમાળીભાઈ ના તરફેણ માં તા.૧૫.૦૨.૨૦૧૪ ના રોજ રજી. રીલીઝ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૩૯ થી રીલીઝ કરેલ. જે રીલીઝ/હકક કમી અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૬૭૯, થી તા.૧૭.૦૫.૨૦૧૬ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ મામલતદાર શ્રી અડાજણ સુરતના હુકમ નં. જમન/ તગાવી/ બોજામુકતી/ વશી.૨૧૨૪/૨૩, તા.૧૭.૦૧.૨૩, રેવેન્યુ રેકર્ડ પર ચાલતો તગાવીનો રૂા.૧,૦૦૦/– નો બોજો કમી કરવા હુકમ કરેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૧૬૬, થી તા.૩૧.૦૧.૨૦૨૩ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બહુહેતુક બીનખેતી હેતુફેર કરવા જમીનના માલીકોએ અરજી કરતા કલેકટર શ્રી સુરતનાએ હુકમ નં.૯૫૪/ ૨૨/ ૧૬/ ૦૦૯/ ૨૦૨૩,

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

તા.૧૩.૦૩.૨૦૨૩ થી સદરહુ જમીનને બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતી હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૧૭૪, થી તા.૧૩.૦૩.૨૦૨૩ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બીનખેતી થતા સદરહુ જમીનનો રેવેન્યુ રેકર્ડ (બ્લોક નંબર : ૧૨૧) બંધ કરી સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ તૈયાર કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૧૮૯, થી તા.૧૬.૦૩.૨૦૨૩ ના રોજ પડેલ અને પ્રમાણીત થયેલ. આમ, સદરહુ બીનખેતીની જમીન ને સીટી સર્વે કચેરી સુરત–૨, ના દફતરે સીટી સર્વે વોર્ડ : જહાંગીરાબાદ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નં. NA121, ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી., શીટ નંબર : NA99, થી ફાળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો યાને (૧) લક્ષ્મીબેન તે વનમાળીભાઈ પટેલની પુત્રી તથા નટવરલાલ પટેલની પત્ની, (૨) ઠાકોરભાઈ વનમાળીભાઈ ઉર્ફે વનમાળીદાસ, (૩) કાંતિભાઈ વનમાળીભાઈ, (૪) રમેશચંદ્ર વનમાળીભાઈ, (૫) ચંદ્રીકાબેન વનમાળીભાઈ પટેલની પુત્રી તથા પરભુભાઈ પટેલની પત્ની, (૬) મહેશકુમાર વનમાળીભાઈ, (૭) મંગીબેન તે ગાંડાભાઈ ડાહયાભાઈ પટેલની પુત્રી તથા ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલની પત્ની, (૮) પ્રકાશચંદ્ર ચન્દ્રકાંતભાઈ, (૯) ભારતીબેન ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલની પુત્રી તથા રાકેશકુમાર પટેલની પત્ની નાઓ કનેથી હમો બીજા પક્ષના યાને "વિટોરીયા ઈન્ફ્રા" એક ભાગીદારી પેઢી વતી અધિકૃત વહીવટ કર્તા ભાગીદાર (૧) બીપીનભાઈ જસમતભાઈ વોરા તથા (૨) ઈશ્વરલાલ ધરમશીભાઈ માંગુકિયા ને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૭૪૨૭/૨૦૨૩, તા.૦૪.૦૫.૨૦૨૩ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલ.

એ રીતે સદરહુ બીનખેતીની જમીનની માલીકી, પ્રત્યક્ષ કબજા, વહીવટ, ભોગવટા હેઠળ હમો બીજા પક્ષકારની ચાલી આવેલ છે અને ત્યારથી સદરહુ મીલકતનો હરકોઈ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવાનો હકક, અધિકાર હમો બીજા પક્ષનાને છે.

(૪) ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ બિનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે મંજુર પ્લાન મુજબ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** ના નામક ટાવરો ફલેટોનું આયોજન કરેલ છે. તે ફલેટો પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ફલેટ જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મીલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૫) આમ, સદરહુ મીલકત અમારી માલીકી, પ્રત્યક્ષ કબજા, વહીવટ, ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ છે અને ત્યારથી સદરહુ મીલકતનો હરકોઈ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવાનો હકક, અધિકાર અમો બીજા પક્ષનાને છે અને અમારા સિવાય તેવા હકક અન્ય કોઈને નથી તેની ખાત્રી આપી અને તે અમારા તમામ હકક, હીત, અધિકારની રૂએ સદરહુ મીલકત ઉપર આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીના તમામ હકક, હીત, અધિકારો સહીત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૬) ઉપરની વિગત મુજબ આ દસ્તાવેજના અંતે જણાવેલ વિગત અને વર્ણન વાળો ફલેટ હમો બીજા પક્ષના તમો પ્રથમ પક્ષનાને હાલની વ્યાજબી, પુરતી અને યોગ્ય ઉચક બજાર કિંમત **રૂા..................../– અંકે રૂપીયા** .... પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપેલ છે અને તે હમોને કબુલ, મંજુર છે. સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની તમામ રકમ નીચેની વિગતથી ચુકતે મળી ગઈ છે.

બેંકનું નામ/વિગત	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**રકમ રૂા.**
	કુલ્લે રકમ રૂા....		

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

ઉપરોક્ત વિગતેથી વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. ભવિષ્યમાં સદરહું મીલકતનો વેચાણ અવેજ ન મળ્યાની કે ઓછા મળ્યા અંગેની કોઈપણ પ્રકારની તર તકરાર હમો બીજા પક્ષનાએ કે હમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કરવા કરાવવાની રહેતી નથી અને જો કરવા કરાવવામાં આવે તો તે આ લેખની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

(૭) સદર **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** ના ટાવરોમાં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ–મીલકતની સાઈઝ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સ્થળ ઉપર રૂબરૂ બતાવીને ફલેટ વેચાણ આપવા માટે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને સંપુર્ણપણે સમજી લીધેલ છે. અને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી ફલેટ નાં એરીયા બાબતે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી. મજકુર ફલેટ તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ અને સદરહુ ફલેટ અમો બીજા પક્ષનાએ આજરોજ તમોને અમારા કોઈપણ જાતના હકક અનામત રાખ્યા વિના વેચાણ આપેલ છે અને મજકુર ફલેટના અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને અમારા જેવા અને જેટલા સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર નીચે પાતાળથી ઉંચે આકાશ સુધીના તમામ હકકો સહિત, યાવતચંદ્ર દિવાકરૌ કાળ સારૂ યાને અનંત કાળ સુધી કાયમને માટે બનાવેલ છે સહી.

(૮) તમો પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી હમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર ફલેટ વાળી મીલકત ને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હકક, દર્શક તમામ દસ્તાવેજો હમો બીજા પક્ષનાના આર્કીટેકટ (એન્જીનીયર) ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આ લેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉકત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને જે મુજબ ટાવરો /ફલેટો પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે. અને તે તમો પહેલાપક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૯) હમો બીજા પક્ષના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પરિયોજનાની જમીન પર ના પ્રમોટર (બીજા પક્ષના) હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક –૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટી–પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે તેમજ સુડા/સુરત મહાનગરપાલીકાની કચેરી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૧૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તદ્દન નબોજી, નકરજી, ન જોખમી અને ચોખ્ખે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે. વળી મજકુર મીલકત આ અગાઉ હમો બીજા પક્ષનાએ ત્રાહિતને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે કબજા રસીદથી કે પાવર ઓફ એર્ટોનીથી કે વેચવા–સાટવા (સાટાખત) ના લેખીત કે મૌખિક કરારથી કે મોર્ગેજથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી તબદીલ કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી કે મજકુર મીલકત ઉપર હમો બીજા પક્ષનાએ કોઈ લોન લીધી નથી અને મોર્ગેજનો દસ્તાવેજ લખી આપેલ નથી સહી. મજકુર મીલકત ઉપરથી કોઈએ ભરણ

પોષણ કે ખાધા ખોરાકી મેળવવાના હકકો નથી. અને મજકુર મીલકત ઉપર ઈન્કમટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ, વેલ્થ ટેક્ષ કે તેવા કોઈપણ પ્રકારના વેરાઓ બાકી પડતા નથી અને મજકુર મીલકત ઉપરથી કોઈના આવવા જવાના ઈઝમેન્ટના કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના સુખાધીકારના કે હવા ઉજાસ મેળવવાના કે વારસાદના પાણી વહેવડાવવાના ઈઝમેન્ટના હકકો નથી અને મજકુર મીલકત સરકારી, અર્ધસરકારી કે ખાનગી સંસ્થાના કે સુરત મહાનગરપાલિકા/સુડાનાં સંપાદનમાં કે એકવીઝીશનમાં નથી અને મજકુર મીલકત ઉપર હમો બીજા પક્ષના સિવાય ત્રાહિતના કોઈપણ પ્રકારના લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે માલીકીપણું કે કબજો, ભોગવટો કે ઈલાખો નથી અને મજકુર મીલકત ઉપર હમો બીજા પક્ષના થકી ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

(૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકતનો હમો બીજા પક્ષનાના માલીકીપણા અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી લઈને શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ સુપ્રત કરી દીધેલ છે સહી. તે બદલની આથી પાકો રજી. સાતાખત/ કબજા રસીદ હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ સહી. અને તમો પહેલા પક્ષનાએ મજકુર મીલકતનો હમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ માલીકી હકકે કબજો પ્લોટ/ફલેટ માપીને તથા લંબાઈ પહોળાઈ જોઈ, તપાસીને સ્વીકારી લીધેલ છે અને એ રીતે મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકાર્યા બદલની આથી પાકી પહોંચ તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષનાને લખી આપો છો સહી. તેથી ફલેટનો કબજો સાચવવાની તથા સંભાળવાની જવાબદારી હવેથી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** માં આવેલ ઈન્ટરનલ રોડ, રસ્તા, લે–આઉટ નકશા પ્રમાણે જોઈ, તપાસીને તમો ખરીદનારે ફલેટનો કબજો મેળવી લીધેલ છે, જે તમો પહેલા પક્ષનાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકતના તમો પહેલા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હકકની રૂએ મજકુર મીલકતનો માલીકી હકકે, ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા કરાવવા તેમજ મજકુર મીલકત વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી તબદીલ કરવા હકકદાર થયા છો સહી અને તેમાં હમો બીજા પક્ષનાએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કોઈપણ જાતની તર તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને કરીએ કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદ બાતલ થાય સહી અને ગણાશે સહી.

(૧૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકતના ભરવાના થતાં સરકારી, અર્ધસરકારી, સુરત મહાનગરપાલિકાના તથા કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થા, સુડા ટાઉન, ઈલેકટ્રીસીટી કંપનીના ટેક્ષ, બીલ, ચાર્જીસ, મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર, વિશેષધારો, સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.પી. ના આઈ.સી. ના નાણાં વિગેરેના તથા તેના ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી તમામ રકમો વિગેરેના નાણાં માલીક, કબજેદાર તરીકે તમો પહેલા પક્ષના–ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી અને આવા કોઈપણ નાણાં હમો બીજા પક્ષના–વેચનારે ભરવાના નથી.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત અંગે સોસાયટીના ભવિષ્યમાં લાગુ પડતા રોડ–રસ્તા, ગટર, પાણીના તેમજ માસિક પાણી ચાર્જ, રસ્તાની સ્ટ્રીટ લાઈટ, સોસાયટીના સી.ઓ.પી. ને લગતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે અંગેના નાણાં તમોએ ભાગે પડતા વખતો વખત સોસાયટીને અલગથી ચુકવવાના રહેશે. તેમાં

તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી અને આ અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ મુકત સંમતિ આપી આ દસ્તાવેજમાં ખરીદનાર તરીકે સહી કરેલ છે.

(૧૫) સદરહું **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** નાં લે–આઉટ પ્લાન મુજબ ટાવરો/એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ ફલેટો પૈકી તમો પહેલા પક્ષનાએ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તમો પહેલા પક્ષનાને હમો બીજા પક્ષનાએ રોડ, પ્લોટ, સી.ઓ.પી. લે–આઉટ, પ્લાન મુજબ બતાવેલ છે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષનાના હિસ્સે રોડ–રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.નું ક્ષેત્રફળ ફાળે પડતા લે–આઉટ પ્લાન મુજબના તમામ નિતી– નિયમો તમો પહેલા પક્ષનાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. સદરહુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ બાબતે સંજોગોવસાત કોઈપણ કાયદા અન્વયે ફેરફાર કરવા આવશ્યક હોય અને સરકારી કાયદા અને ધારા ધોરણમાં તથા સુરત મહાનગરપાલિકા/સુડાના નિયમોમાં જે ફેરફારો આવે તેનાથી ઉદભવતા તમામ જોખમ અને ખર્ચ તમો ખરીદનારે ભોગવવાના રહેશે. સદર ટાવરો/એપાર્ટમેન્ટ ના બાંધકામ અંગેની પરવાનગી જે તે લાગુ કચેરીમાંથી મેળવવાની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે. અને તે તમો ખરીદનારે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી. અને સદરહુ બાંધકામ કુદરતી કે માનવસર્જીત કોઈ અકસ્માત કે કોઈ આફત આવી પડે જેવી કે, ધરતીકંપ, પૂર, હોનારત, ફાયર, હુલ્લડ, આસમાની સુલતાની થાય વિગેરે તથા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી, સુરત મહાનગરપાલિકા/સુડા તરફથી તમોએ કરેલ અધિકૃત કે બિનઅધિકૃત બાંધકામ અંગે જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે અને રહેશે. તમો ફલેટ ખરીદનારે સ્થળ પર ફલેટની લંબાઈ–પહોળાઈ જોઈ, તપાસી ચો.ફુટ પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ તપાસી લીધેલ છે. તેથી સદર ફલેટ તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્થળ ઉપર માપણી કરીને, પ્લાન મુજબ ફલેટનું ક્ષેત્રફળ તમોએ કબુલ અને મંજુર રાખેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને તથા ભીવષ્યમાં થનાર માલીકોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

(૧૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સ્થળ–સ્થિતિ પ્રમાણે યાને બુકીંગ પ્લાન પ્રમાણે લંબાઈ તથા પહોળાઈ માપીને આપેલ છે અને તે પ્રમાણે સદર ફલેટનું ક્ષેત્રફળ તમો પહેલા પક્ષનાએ જાત નિરિક્ષણ કરીને મેળવી લીધેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં સદર ફલેટના ક્ષેત્રફળ બાબતે મંજુર પ્લાન કે રેવન્યુ રેકર્ડ સાથે કોઈપણ પ્રકારની વધઘટ હોય તો તે બાબતે તમોએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ ઉઠાવવાનો નથી અને જો કરો તો તે આથી રદ બાતલ થાય. આમ, સદર ફલેટના સ્થળ–સ્થિતિના ક્ષેત્રફળ બાબતે તમોને સંતોષ છે. જે અંગેની તમો પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સંમતિ આપશો સહી.

(૧૭) ટુંકમાં અમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ફલેટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપુર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે તેમજ કરેલા તમામ કમોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચિજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો પહેલા પક્ષના સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત હાલ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હમો વેચાણ આપનારના નામે ચાલે છે. તેથી જી.ઈ.બી. કે વીજ કંપની તરફથી પાવર મેળવવાની અરજીમાં સદરહુ રેવન્યુ રેકર્ડ આધારે હમો વેચાણ આપનારનું નામ હોય છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈ વીજ કનેકશનમાં વીજ ચોરી, અકસ્માત કે મીટર સાથેનાં છેડા કરવામાં આવશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી જે તે ખરીદનાર ફલેટ હોલ્ડરની રહેશે. સદરહુ મીટર ટ્રાન્સફર કરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

(૧૯) સદરહું ફલેટ તમો વેચાણ રાખનારે સ્થળ ઉપર રૂબરૂ જઈ માપીને કબજો સ્વીકારેલ છે. તેથી આ દસ્તાવેજના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામ ટ્રાન્સફર કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

તમો ખરીદનારની રહેશે. અને જે અંગેનો તમામ ખર્ચ પણ દરેક સભ્યોએ પોતાની રીતે ભોગવવાનો રહેશે. જે અંગેની સ્પષ્ટ ચોખવટ કરીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને કરી આપેલ છે. પરંતુ એન્ટ્રી પડાવવા માટે હમો બીજા પક્ષનાની જયાં સહી, સંમતિની જરૂરીયાત હશે ત્યાં હમોએ સહી, સંમતિ આપવાની રહેશે અને આ દસ્તાવેજથી તેવી સહી, સંમતિ ગણી પણ લેવાની રહેશે સહી.

(૨૦) સદરહું ટાવરો/એપાર્ટમેન્ટ ની દેખરેખ, વહીવટ અને જાળવણી માટે જો કોઈ એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો ખરીદનારે તથા અન્ય કબજેદારો, માલીકો અને સભ્યોએ ફરજીયાત રીતે તેના સભાસદ થવાનું રહેશે. અને તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમોએ ચુકવવાના રહેશે. તથા ઘડવામાં આવતા નિતી–નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તથા નિયમ કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ/ ડીપોઝીટ ના નાણાં નિયમિત રીતે તમોએ ચુકવવાના રહેશે. તેમજ તમો ખરીદનાર સદરહું સોસાયટીના મેમ્બર તરીકે ફરજીયાત નોંધાયેલા છો અને ગણાશો સહી. તેમજ વધારામાં તમો પહેલા પક્ષનનાએ સોસાયટીના વહીવટકર્તાને ઉપરોકત તમામ રકમો સોસાયટીનાં બંધારણની રૂએ નિયમિત રીતે ચુકવવાની રહેશે. અને જો તે રકમ ચુકવવામાં તમો આનાકાની કરો કે ના ચુકવો તો સદર સોસાયટીનાં વહીવટકર્તા તેમજ દરેક સભ્યો ભેગા મળી તમોને આપવામાં આવેલ સુવિધા જેવી કે, લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશન કાપી શકશે, જે અંગે તમો પહેલા પક્ષના સહમત છો.

(૨૧) સદરહું **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** નાં તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે હમો બીજા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમોને ફી ઓફ કોસ્ટ આપવામાં આવેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એમીનીટીઝ સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે. અને તેમ કરવા માટે તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ હમો બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે હમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ હમો બીજા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી કારણ કે હમો બીજા પક્ષનાએ કોમન સુવિવાઓનું કોઈ વેચાણ અવેજ તમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહું મીલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારીને તમોએ સ્વીકારેલ છે.

(૨૨) તમોને વેચાણ આવેલ સદરહુ ફલેટની અંદરના તથા બહારના કામો તથા ગુણવત્તાની સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસ કરી કરાવી લીધા બાદ સદરહુ મીલકતનો કબજો હમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે એમાં હમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગ્રાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનારે યાને પહેલા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમ્મત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ, તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને તયાર બાદ જ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વિકારેલ છે. આમ, તમો ખરીદનારાએ ફલેટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા, દર–દાવો કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

(૨૩) વધુમાં હમો વેચાણ આપનારાએ બુકલેટ અને ફલેટ કે કેમ્પસમાં કરેલ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારાને સમજાવેલ છે. જે તમો ખરીદનાર સમજી અને ત્યાર બાદ જે ફલેટની ખરીદી કરેલ છે. તેવી ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની ફરીયાદ તમો ખરીદનારે કરવા કરાવવાની નથી અને કરો તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. આમ, ફલેટનું બુકીંગ કરાવતી વખતે દર્શાવેલ બ્રોશરની સરખામણી કરીને તમો પહેલાપક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાની સામે કોઈપણ પ્રકારના દાવા–દુવી ના પ્રકરણો કરવાના નથી અને જો કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

(૨૪) આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ઘ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૫) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ/ટાવરો માં આવેલ તમામ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ મીલકતનો ઉપયોગ તેનાં નીતિ – નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૨૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત અંગેનો આજરોજ અમોએ આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારના નામે કરી આપેલ છે. જેથી તમોએ સદરહુ મીલકત તમારા નામે રેવન્યુ રેકર્ડ/સીટી સર્વે દફતર માં એન્ટ્રી પડાવી, તમારા નામે ચઢાવવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૨૭) સદરહું મીલકતમાં આવેલ ફલેટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં..................... તા..................... થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ– ૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં............... તા............... થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ રેરા ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૮) **<u>કરાર રદ કરવા બાબત.</u>**

૧. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી નહીં એ જ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨. સદરહુ આખી સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં જે કોમન ફેસીલીટી, રોડ– રસ્તા, સી.ઓ.પી. છે તેનો ઉપયોગ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ ભેગા મળી સહીયારો કરવાનો રહેશે તથા તેનો નિભાવ ખર્ચ તમામે સહીયારો કરવાનો રહેશે સહી. તથા સોસાયટીની સહીયારી સગવડો કે મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું દબાણ કે ન્યુસન્સ ખરીદનારે કરવાનું નથી. નીચે પરિશિષ્ટમા જણાવેલ વણ વહેંચાયેલી મીલકતનો કબજો તમોને અન્ય ધારકો સાથે સહકબજેદાર તરીકે સુપ્રત કરેલ છે. પરંતુ સદર મીલકત વણ વહેંચાયેલા હીસ્સાની

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

મીલકતની હદ નિશાનથી વહેંચણ કરવાની માંગણી તમો કોઈપણ સંજોગોમાં કરી શકશો નહીં.

૩. તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લગતા વળગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ, ફલોરીંગ, રીલીંગ, ટાઈલ્સ, ઈલેકટ્રીકટ, સેનેટરી, ડ્રેનેજ, લીફટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેકટ્રીકટસીટી સપ્લાય, તમામ દિવાલો, ફાયર સીસ્ટમ, તમામ ડેડો સ્ટાઈલ્સ, બાથરૂમ, જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનાર ઈસમો દ્વારા કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામી ગુણવત્તા, તમામ કામોનું લાઈન લેવલ, કામગીરી તથા તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ જરૂરી સાધન–સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની વિગેરે તમામ ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ થી પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને તે તમામથી તમો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાવ્યા બાદ જ પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી, મત્તા કરેલ છે.

૪. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાણવણી તમો પહેલા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે, તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઈન્ટેનસ કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ કામોને નુકસાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

૫. સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગર પાલીકાના નિયમો, સોસયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય પ્રતિબંધીત હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય તમો પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** નામના પ્રોજેકટમાં કરવા/કરાવવાનું નથી. તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર તમો પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગોનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના તમો પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકસાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઈપણ પ્રકારના આંતરીક ફેરફારો તેમજ બાહય એલીવેશન ફેરફાર થાય તેવી રીતના કોઈપણ ફેરફાર, જરી–ઘીસી, કોર કટીંગ વિગેરે તાડફોડ કે વધારાના બાંધકામ કરવા, કરાવવાના નથી તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાઓએ બહારની બારની ગ્રીલ વિગેરેમાં અમો બીજા પક્ષનાની પુર્વ મંજુરી લઈને જ કરવાની કરાવવાની રહેશે તેમજ કેમ્પસમાં કોઈપણ જાતના ફેરફારો કરવા કરાવવાના નથી. મંજુર બિલ્ડીગના પેસેજો, માર્જીન, પાર્કિંગ, ટેરેસ કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ–સામાન, ભંગાર, ખાટલા–ગાદલા, ગોદડા, પાઈપો, પૂંઠાંના બોકસ, કુંડા વિગેરે મુકવાના નથી.

૬. તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, લીફટ, જનરેટર તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવતા કારીગરી,

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને અમો પહેલા પક્ષનાએ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપુર્ણપણે કાર્યરત છે જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હરહંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો પહેલા પક્ષનાને હમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવર લોડ ના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ કરતી વખતે, ઈલેકટ્રીકલ વેલ્ડીંગ કામ કરતી વખતે હેવી લોડવાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા દિવાબત્તીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે હમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડીપાર્ટમેન્ટ માંથી જરૂરી સમયે જેતે કચેરી માંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાર્યડ થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ ફાયર ફાયરીગ સીસ્ટમ હર હંમેશ માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયરીગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાય તો તેવામાં હમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી, તે અંગે પણ આપણે બંન્ને પક્ષનાનો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે. આમ, અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોચી શકે તે રીતની વ્યવસ્થા રૂપે 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 બિલ્ડીંગ માં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ રેમ્પમાં તમો ખરીદનારે કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હર હમેંશ ખુલ્લા રાખવાના છે ને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગિનશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક ફલેટ માલીકોએ ફરજીયાત પોત–પોતાની ફલેટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે, તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

૭. કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગ ના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી પુરેપુરી ફાયટીંગ સીસ્ટમ તથાતેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેઈન્ટેઈન કરવાના રહેશે અનેજો ફાયર ફાયટીંગનું ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેઈન્ટેઈન ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં હમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબતે અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

૮. તમો પહેલા પક્ષનાનએ મજકુર ફલેટના ટોઈલેટ, બાથરૂમ, ચોકડીમાં કોઈપણ તોડફોડ કરવા કરાવવાના નથી. છતાં જો તમો પહેલા પક્ષના વતી કોઈપણ પ્રારની તોડફોડ કરવા કરાવવામાં આવશે અને તેના કારણે મજકુર ફલેટની નીચેના ફલેટમાં કે અન્ય કોઈપણ ફલેટમાં પાણીના લીકેજના પ્રોબ્લેમ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના પ્રોબ્લેમ ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. તેમજ ફલેટની અંદર તમો વેચાણ રાખનારાએ પાણીનો સંગ્રહ કરવા માટે અલગથી પાણી ટાંકી મુકવાની નથી. તેમજ સદર ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે સદરહુ મીલકતનો કબજો સુપરત

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીંગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

કર્યા તારીખથી/ ૧ (એક) વર્ષ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારનું લીકેજ બને તો તેનું રીપેરીગ કરી કરાવી આપવાની જવાબદારી અમારી રહેશે અને ૧ (એક) વર્ષ બાદ કોઈપણ પ્રકારના લીકેજની જવાબદારી કોઈપણ સંજોગોમાં અમારી રહેશે નહી. તેમજ ફલેટમાં જોખમી જવલંતશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** ના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા ને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવે તેના કારણે એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાયતો હમો બીજા પક્ષના તેવી નુકશાનને ભરપાઈ કરવાને પાત્ર બનશે નહી તેમજ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં, પાર્કિંગમાં કે કોમન જગ્યામાં કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના રહેશે.

૯. સદરહુ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** ના દરેક બિલ્ડીગમાં હમો બીજા પક્ષના તરફથી લીફટની સુવિધા આપવામાં આવેલ છે. તેથી સદર કંપની દ્વારા લીફટની કેપેસીટી જે આપવામાં આવેલ છે તેનાથી વધારે વજનની ક્ષમતાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. એટલે લીફટની કેપેસીટીમાં જેટલા વ્યકિતનું વજન બતાવવામાં આવેલ છે તેનાથી વધારે વ્યકિતઓ એક સાથે લીફટમાં લઈ જઈ શકાશે નહી તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો વજનદાર માલ સામાન લઈ જવાનો નથી સદરહુ લીફટ ફકત પેસેન્જર લીફટ હોય જેથી ફકત માણસોની અવર જવર માટે જ લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષનાએ ઘર વખરી, ફર્નીચર તથા બીજી અન્ય કોઈપણ વજનદાર ચીજ વસ્તુ , સામગ્રી વિગેરે ફલેટામાં લઈ જવા લાવવા માટે ફકત દાદર નોજ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે સહી અને જો તેમ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીફટમાં કોઈપણ ક્ષતિ, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગે ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યોની / સોસાયટીની રહેશે તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ લીફટ મેઈન્ટેનન્સ નાંણા લીફટનો ઉપયોગ કરો કે ના કરો તો પણ ફરીજીયાત આપવાના રહેશે.

૧૦. લીફટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એલીવેશન લાઈટ ૨૪ કલાક સુધી ચાલુ રાખવાની છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી ઉપરોકત લાયસન્સો જેતે સમયે રીન્યુ કરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે, ઉપરાંત સદરહુ મીલકતની મજબુતાઈથી ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલીકા કચેરીમાં નિયમ મુજબ ફોર્મ નંબર : ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરવાનો ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે સહી. આમ, ધારા ધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/ પ્રત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત હમો બીજા પક્ષના એ તમામ બિલ્ડીગોની ઉપર એલીવેશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હર હંમેશ માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે અને તે અંગે પણ આપણે બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૧૧. વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર/મોટર સાયકલ પાર્કિંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને વેચાણથી પાર્કિંગ આપેલ નથી. પાર્કિંગના કોઈપણ નાંણા હમો બીજા પક્ષના દ્વારા લેવામાં આવેલ નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કિંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાએ વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો–વિરોધ રહેલ નથી અને

ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરો તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. હાલ જે સ્થળે પાર્કિંગ આવેલ છે.તે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જેથી કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કિંગ હમો બીજા પક્ષના એ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી કે ફાળવણીથી આપવાનું કે ફાળવવાનું રહેતું નથી. પાર્કિંગ બાબતે કેમ્પસમાં પહેલા પક્ષનાની મનસુફી પ્રમાણે કાર/ ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના નથી. આયોજકો નકકી કરે તે જગ્યાએ તે મુજબ જ ગાડીઓનું પાર્કિંગ કરવાનું છે. જે બાબતે તમો ખરીદનારા સંમ્મત થયેલા છો ફલેટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વિકારેલ છે.

૧૨. કુદરતી આપતિઓ જેવી કે વરસાદ, પુર, આગ, વાવઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે રમખાણ, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા પહેલા પક્ષનાના કે અન્ય સભ્યોના કારણે બાંધકામને નુકસાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે ફલેટ હોલ્ડરની કે તમો **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** ના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની હમો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક ટેકનીકલ કે કાયદાકિય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને ખરીદનારાએ સંમ્મતી આપી રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો વિમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રિમિયમ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે અને વખતો વખત રીન્યુ પણ પોતાની રીતે કરાવવાનું રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષના તમારા ફલેટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમિયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકસાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.

૧૩. સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ પહેલા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીગના મેઈન્ટનન્સ કામે જરૂર જણાય તો હમો બીજા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો/ કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૪. પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં કે ફલેટમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર, કટીંગ, ઘીસી કે અન્ય તોડફોડ કે અન્ય કામ કરવાના નથી તેમ છતાં આવા કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા તમામ ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગ ના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે હમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ઠેરાવી શકાય નહી અને આથી હમો બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ગણાશે નહી.

૧૫. સદરહુ પ્રોજેકટ માં આવેલ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોને પ્રમોટર દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું, **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** માટેની રજીસ્ટ્રર્ડ થયેલ અગર તો સુચીત સોસાયટી/ એસોસીએશનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને કોમન એરીયા સોસાયટીને આપવામાં આવેલ છે. તમો સહીતના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોને સોપ્યા પછી હમો પ્રમોટરને ઓગ્રેનાઈઝરનો કોઈપણ જાતનો હકક અધિકાર રહેશે નહી, જે આ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

૧૬. એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈંટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓ ના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

૧૭. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટમાં આવેલ ટેરેસ, કોમન એરીયા, વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર બી.યુ.સી. આવી ગયા બાદ કોઈપણ પ્રકારનો હકક હમો પ્રમોટરનો રહેતો નથી. આવો હકક અને અધિકારો સોસાયટી અથવા ખરીદનારને પ્રાપ્ત થશે.

The promoter shall not have any claim F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after building use permission has been obtained, such rights if any will be enclosed by the society of buyers.

૧૮. આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ વાળી મીલકત સરકારી, અર્ધ સરકારી, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગરપાલીકા તેમજ દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કંપની/ ટોરેન્ટ પાવર વિગેરે માં જયાં જયાં અમો બીજા પક્ષનાનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તો તે તમામ માંથી હમો બીજા પક્ષના નામથી માલીક, કબજેદાર તરીકે કમી કરાવી તમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી કરાવી શકશો સહી. અને તે અંગે જરૂરી સંમ્મતી, જવાબ વિગેરે હમો બીજા પક્ષનાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને તેવી સહી સંમ્મતી, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ગણી લેવાના છે. પરંતુ નામ દાખલ કરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીંગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** નામમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

૧૯. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને આ સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુસનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એફ.એસ.આઈ. ના નાંણા, આઈ.સી. નાંણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીશ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાના છે. અને તેમ છતાં બાકી નિકળી આવે તો તે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મીલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

૨૦. મજકુર **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં કબજેદાર માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ/ ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ/ નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટ્રર કરાવવા જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. તેમજ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** ની સલામતી, રક્ષણ અને મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટી, જાણવણી તેમજ સુખાધીકારોની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવી, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગનો કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મજકુર મીલકતના ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેના ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી વિગેરે તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ચુકવવાના રહેશે અને મજકુર યોજનાના એશોસીએશનને મજકુર રકમ માંથી મેઈન્ટેનન્સ

ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મજકુર મીલકતના હોલ્ડર્સે વરાડે થતો વધારાના ખર્ચની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મીલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, ચાર્જીસ થતા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી મીલકતોનું વેચાણ ન થાય, ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી લખાવી લેનારને આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકી ના **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** માં વેચાણ ન થયેલ મીલકતનો ખાલી કબજો હમો માલીકો પાસે હોય, તો તમારા મજકુર એશોસીએશનને હમો લખી આપનાર પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

૨૧. મજકુર એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીગને લગતી કોઈ પણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણ ને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૨૨. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઈ પણ વસ્તુ પર હમો બિલ્ડર્સની જવાબદારી રહેશે નહી. તે સાથે જણાવવાનું કે દાદર, પેસેજ, લીફટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ મજકુર મીલકતના તમામ હોલ્ડરોને સહીયારી રીતે સમજીને વાપવાની રેહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીગના તમામ યુનીટ/એકમનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી હમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એશોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી મજકુર બિલ્ડીગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેના ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી, બિલ્ડીંગ તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એશોસીએશનની રહેશે, જેમાં હમો બિલ્ડર્સની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૩. તમો મજકુર મીલકત માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતની એલીવેશનની જાણવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી ઈમારતની એલીવેશન રંગરોગાનમાં કાંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈપણ જગ્યા ઉપર લખાણ, બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત એશોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝ ના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ મીલકતનાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએશન જે કંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેફટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે એસોશીએશન નકકી કરે તે પ્રમાણે દરેક ફલેટના માલીક/હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૨૪. તમો એલોટીએ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. મજકુર મીલકતમાં કોઈ પણ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય યુનીટ/એકમ હોલ્ડરો ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે તમોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ મજકુર મીલકતની ઈમારતની દિવાલોના જાહેરાત ના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈલ વોશ કે

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક યુનિટ/એકમ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવામાં યુનિટ/એકમ હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોશીએશનને મળતા તમામ હકકો હમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા હમો પણ લઈ શકશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મીલકતનો પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર મજકુર મીલકત ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ફલેટ હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

૨૫. આ એપાર્ટમેન્ટના યુનિટ/એકમ હોલ્ડરોએ પોતાના યુનિટ/એકમનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈકોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય યુનિટ/એકમ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. આ ઈમારતના યુનિટ/એકમ હોલ્ડરોએ પોતાના યુનિટ/એકમમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી.

૨૬. મજકુર પ્રોજેકટનું નામ હમોએ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** રાખેલ છે. તે નામમાં તમોએ કયાંરેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અને બદલી શકશો નહી.

૨૭. આ આપણા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્સને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન સુરત શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો જમકુર મીલકતના હોલ્ડરોને કરવામાં આવે છે.

૨૮. મજકુર ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝનાં ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ મજકુર મીલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મજકુર મીલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોશીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોશીએશન બોડીએ પણ મજકુર મીલકત ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટી એ નકકી કરેલ દર મુજક ની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટી નું એન.ઓ.સી. એસોશીએશન દ્રારા આપવામાં આવશે અને ત્યાર બાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મીલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશે. જેની આથી આપણે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મજકુર મીલકતોની ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોશીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો મજકુર મીલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોશીએશન નાં બંધારણું પાલન કરવામાં નહી આવે તેવા યુનિત/એકમ હોલ્ડરને એસોશીએશન દ્રારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/ રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેથી આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજ રોજ તમો મજકુર મીલકતને ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૯. સદરહુ મીલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ સરકારી તથા અર્ધસરકારી અને ગ્રામ પંચાયતના વેરા, કર, ઉપકર તથા અન્ય જે કાંઈ હોય તે તમામની જવાબદારીઓ અમોએ ભરી દીધેલ છે અને હવે કોઈપણ નાણાં ભરવાના બાકી રહેતા નથી. મજકુર મીલકત અંગે ધિરાણ કરનારી કોઈપણ સંસ્થા પાસેથી કે બીજી કોઈપણ અન્ય સરકારી કે અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી કે ખાનગી પેઢી પાસેથી લોન લીધેલ નથી કે કોઈપણ જાતના નાણાં ચુકવવાના બાકી રહેતા નથી યાને મજકુર સોસાયટીનું કે અન્ય કોઈનું પણ કોઈપણ

રીતનું લેણું બાકી રહેતું નથી. હવે પછીના તમામ કર, ઉપકર તથા અન્ય ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગર પાલીકાના વેરાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૩૦. મજકુર મીલકત અંગેના વેચાણ ના આ દસ્તાવેજ ઉપર સરકારશ્રીના નિયમ મુજબ સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે. જે અંગેના તમામ ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્ટેમ્પ પેપર, રજી. ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમો ખરીદનારે ભોગવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં કે ગમે ત્યારે સ્ટેમ્પ ડયુટી વેલ્યુએશન એકટ મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે, જી.એસ.ટી. કે અન્ય તમામ પ્રકારના વેરાઓ ભરપાઈ કરવાના આવે તો તે તમો પ્રથમ પક્ષના યાને ખરીદનારે ભરવાના રહેશે અને ભવિષ્યમાં પણ તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પ્રથમ પક્ષનાની રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા **અડાજણ**ના મોજે ગામ **જહાંગીરાબાદ** માં આવેલ સર્વે નંબરઃ ૯૬/૧, જેનો બ્લોક નંબરઃ ૧૨૧ વાળી બીનખેતીની જમીન, ~~કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. છે તે જમીનને ટી.પી. નંબર : ૪૨ (જહાંગીરાબાદ), લાગુ પડતા જેને ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૧, અને ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૬૭૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે~~. જે જમીન હાલ સીટી સર્વે વોર્ડ : જહાંગીરાબાદ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર : NA121, ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી., શીટ નંબર : NA99, થી નોંધાયેલ છે. તે બીનખેતી ની મીલકત માં આયોજન કરવામાં આવેલ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** નામની એપાર્ટમેન્ટ/ટાવર માં <u>રહેણાંક</u>ના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટ/ટાવરો A, B, C, D, E ટાવરમાં ફલેટો નું આયોજન કરવામાં આવે છે.

જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ટી.પી.નો ૯.૦૦ મીટરનો રોડ.
દક્ષિણે : લાગુ અંબિકાનગર સોસાયટી વાળી મીલકત.
પુર્વે : લાગુ ટી.પી.નો ૪૫.૦૦ મીટરનો વોક–વે રોડ.
પશ્ચિમે : લાગુ ટી.પી.નો એ.ફી. નંબર : ૧૮૦ વાળી મીલકત.

<u>:: પરિશિષ્ટ–૨ ::</u>

<u>:વેચાણ કરેલ મિલકત (ફલેટ)ની વિગતઃ</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા **અડાજણ**ના મોજે ગામ **જહાંગીરાબાદ** માં આવેલ સર્વે નંબરઃ ૯૬/૧, જેનો બ્લોક નંબરઃ ૧૨૧ વાળી બીનખેતીની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. છે તે જમીનને ટી.પી. નંબર : ૪૨ (જહાંગીરાબાદ), લાગુ પડતા જેને ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૧, અને ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૬૭૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે જમીન હાલ સીટી સર્વે વોર્ડ : જહાંગીરાબાદ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર : NA121, ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી., શીટ નંબર : NA99, થી નોંધાયેલ છે. તે બીનખેતી ની મીલકત માં આયોજન કરવામાં આવેલ **"વિટોરીયા પ્રાઈમ"** નામની એપાર્ટમેન્ટ/ટાવર માં રહેણાંકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટ/ટાવરો A, B, C, D, E પૈકી ટાવર નંબર "........" ના .... માળે

અવેજ રૂ.			સ્ટેમ્પ રૂ.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નંબર "........"** વાળી મીલકત, તે ફલેટ, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા સહીતનો કરપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ..... ચો.મી., જેનું સુપર બીલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ – .... સમ ચોરસ ફુટ, જેનું બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુમારે – .... સમ ચોરસ ફુટ યાને –.......... સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી મીલકત તથા મજકુર ઈમારતની તળની જમીનમાં પ્રમાણ સરનો વણ–વહેચાયેલો અવિભાજય હીસ્સો ક્ષેત્રફળ સુમારે – .... સમ ચોરસ મીટર તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના હકકો તથા આખી ઈમારતમાં આવેલી રાસુકાં સગવડો જેવી કે દાદર, પેસેજ, લીફટ, ટેરેસ તથા સી.ઓ.પી. નો ફકત વપરાશી હકક સહીતની મીલકતને કુલ્લે દરોબાસ્ત. જેને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં **"સદરહું મીલકત"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : સ્થળ ઉપર લાગુ ફલેટ નંબરઃ .... વાળી મીલકત.
દક્ષિણે : સ્થળ ઉપર લાગુ ફલેટ નંબરઃ .... વાળી મીલકત.
પુર્વે : સ્થળ ઉપર લાગુ ફલેટ નંબરઃ .... વાળી મીલકત.
પશ્ચિમે : સ્થળ ઉપર લાગુ સોસાયટીનો રોડ.

વેચાણ આપેલ મીલકત :–
સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા **અડાજણ,** મોજે **જહાંગીરાબાદ,** સર્વે નં.૯૬/૧, બ્લોક નં.૧૨૧ વાળી બીનખેતીની મીલકત, હાલ સીટી સર્વે વોર્ડ : જહાંગીરાબાદ (બીનખેતી), સીટી સર્વે નં. NA121, શીટ નં. NA99, માં આયોજીત **"વિટોરીયા પ્રાઈમ",** ટાવર નંબર "........" ના .... માળે, **ફલેટ નંબર "........"** વાળી મીલકત ના ફોટા.

ખરીદનાર ની સહી.૧.........................૨............................

વેચનારની સહી. ૧...
"વિટોરીયા ઈન્ફ્રા" ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા નંબર (૧) થી (૬) ના કુલમુખત્યાર તરીકે... બિપીનભાઈ જસમતભાઈ વોરા,

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વિના, અકકલ હોંશિયારીમાં અને બીનકેફમાં, વાંચી વંચાવી, સાંભળી સમજી, વિચારીને કરી આપેલ છે જે અમો બીજા પક્ષનાને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.
અત્રે–––––––––––––––મતુ તત્રે––––––––––––––શાખ

મીલકત વેચનારની સહી

....

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			

"વિટોરીયા ઈન્ફ્રા" ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદાર જાતે પોતે તથા નંબર (૧) થી (૬)
ના કુલમુખત્યાર તરીકે...
બિપીનભાઈ જસમતભાઈ વોરા,

સાક્ષીઓની સહી

....
સાક્ષીઓની સહી

પક્ષકારઃ– પાસપોર્ટ સાઈઝ ફોટો ડા.હા.ના અંગુઠાનુ નીશાન
ખરીદનાર, પહેલા પક્ષના :–

(૧)

—————————————————— ....

વેચનાર, બીજા પક્ષના :–

"વિટોરીયા ઈન્ફ્રા" ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદાર જાતે પોતે તથા નંબર (૧) થી (૬)
ના કુલમુખત્યાર તરીકે...
બિપીનભાઈ જસમતભાઈ વોરા,

—————————————————— ....

અવેજ રૂા.			સ્ટેમ્પ રૂા.			ઝોન :–		
દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	બ્લોક નં.	T.P.S. નંબર	F.P. નંબર	બિલ્ડીગ/ ટાવર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	જહાંગીરાબાદ	૯૬/૧	૧૨૧	૪૨	૩૧			