

વેચાણ દસ્તાવેજ
અવેજ રૂા./- પુરાનો.
અંકે રૂપિયા પુરાનો.

સંવત ૨૦૭૩ ના ને, વાર:
..... ,તારીખ:, માહે:, સને ૨૦૧૭ નાં અંગ્રેજી
દિને.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને કે પહેલા પક્ષના :-

પ્રજ ડેવલોપર-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: AAPFP 3613 B)

ઠેકાણું: કોરોના હાઈટસ, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ), એફ.પી.નં. ૫૮, પાર્ટ-૧,
નિશાળ સર્કલ પાસે, પાલ, સુરતના

તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

દર્શક વિનોદરાય જાગાણી,

ઉ.આ.વ.: ૨૭, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : ૨૦, ગોકુલ પાર્ક સોસાયટી, ગજેરા સ્કુલની બાજુમાં, કતારગામ, સુરતના

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે તથા વખતો વખતના હોદ્દદાર, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને કે બીજા પક્ષના :-

શ્રી,

જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:,

રહેવાસી :-

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા તમો અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા તમો અથવા એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં તમો બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

(૧) સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે પાલ ના રે.સ.નં. ૪૬૭, બ્લોક નં. ૪૫૩ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.-૦-૯૮-૧૩ ચો.મી. યાને ૯૮૧૩ ચો.મી. છે. જે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ) માં સમાવેશ થતાં એફ.પી.નં. ૫૯ ફાળવી ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૮૬૯ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે બીનખેતીની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની પાર્ટ-૧ વાળી ૨૫૫૯.૪૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “કોરોના હાઈટસ” નામની પ્રયોજનામાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “મકાન” અથવા “પ્રોજેક્ટ” તરીકે કરવામાં આવેલ છે) માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “એપાર્ટમેન્ટ” અથવા “ફ્લેટ” અથવા “યુનિટ” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે યાને જેનું બીલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે. તે ફ્લેટવાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણ-વહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહિતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે “પરિશિષ્ટ” માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફ્લેટ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક રૂા...../— (અંકે રૂપિયા પુરા) ના કિંમતી અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ :— ના રોજ લેખિત વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ કરાર મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર : થી તારીખ:— ના રોજ નોંધાયેલ છે તે કરારની શરતોનું અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સંપૂર્ણપણે પાલન થયેલ છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ ઉપરોક્ત કરારનું તમામ શરતો સહીત સંપૂર્ણ પાલન કરવાનું છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૯ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

નાણાં મળ્યાની વિગત

અ. નં.	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧.				
૨.				
૩.				

અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તર-તકરાર અમો પહેલા પક્ષનાએ કે અમારા ભાગીદારોએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કરવા-કરાવવાની નથી અને કરીએ-કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદબાતલ થાય સહી અને ગણાશે સહી.

(૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટના ટાઈટલ પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે જેની ચકાસણી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ કરાર સમયે કરાવેલ છે જેની નકલો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે જેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતુષ્ટ થયેલ છે તે મુજબના ટાઈટલથી સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી જિલ્લા સેવા સદન-૨, અઠવાલાઈન્સ, સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં. એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૧૮૬/૧૪/આઈડી નં. ૬૫૦૫/વશી.૧૭૪૪/૧૪ થી તા. ૦૭-૦૬-૨૦૧૪ નાં રોજ આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૭૮૬૧ થી તા. ૧૩-૦૬-૨૦૧૪ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા. ૩૧-૦૭-૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું એફ.પી.નં. ૫૮ પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૧ વાળી જમીન અંગે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૨૫૫, તા. ૧૮-૧૦-૨૦૧૪ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ, સદરહું જમીન અંગે રીવાઈઝડ બાંધકામની પરવાનગી સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૩૮૨, તા. ૧૬-૦૨-૨૦૧૫ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ ધરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નંબર :, તારીખ:- આપેલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબના ટાઈટલવાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “કોરોના હાઈટસ” નામે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

“કોરોના હાઈટસ” નામના પ્રોજેક્ટના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતેથી આજદિન સુધી યાને કે તમો બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે/ મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા પહેલા માળ પર પાર્કિંગ તથા તેના પર ૨ થી ૧૦ માળ તથા ૧૧ તથા ૧૨ માં માળ પર પેન્ટહાઉસ ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે. અને તે બિલ્ડીંગનામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા ચો.ફુટ છે (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મિલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ અને સદરહુ ફ્લેટ અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજાને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર ફ્લેટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

પક્ષનાના આર્કિટેક્ટ (એન્જીનીયર) શ્રી અણ્ણ તથા જલીલ એ. શેખ ડીઝાઈનર ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ અને અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૪) અમો પહેલા પક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૯૮૧૩ ચો.મી. છે. જે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬ (પાલ) માં સમાવેશ થતાં ઓ.પી.નં. ૪૬, એફ.પી.નં. ૫૯ ફાળવી, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૮૬૯ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે બીનખેતીની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની પાર્ટ-૧ વાળી ૨૫૫૯.૪૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૯ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

- (૬) મજકુર “કોરોના હાઈટસ” નામના પ્રોજેક્ટનું આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/યુનિટનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી.આર ધ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ (FLOORS) તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટના કોઈ પણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની “કોરોના હાઈટસ” નામના પ્રોજેક્ટની પુરેપુરી એફ.એસ. આઈ. ની સંપૂર્ણ માલીકી પહેલા પક્ષનાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ.નું બાંધકામ સદરહું પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગ ની ઉપર થવાનું છે જેની સંપૂર્ણ માલીકી અમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું ફ્લેટ/યુનિટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહીં અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.
- (૭) નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ અમો પહેલા પક્ષનાના માલીકીપણા અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર ફ્લેટનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.
- (૮) સદરહું મિલકત અંગે બી.યુ.સી આવ્યા બાદથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, ફ્લેટમાં અથવા “કોરોના હાઈટસ” નામના પ્રોજેક્ટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણોવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

I) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી., કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેક્ટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લીફ્ટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેક્ટ્રીસિટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઈલ્સ ડેડો, બાયડ્રમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો ધ્વારા કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી, તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રીની ક્વોલિટી તથા તેની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો, કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાય બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

II) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઈન્ટેનસ કોન્ટ્રાક્ટ આપી સમયે-સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો/ ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

A. સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર “કોરોના હાઈટસ” નામના પ્રોજેક્ટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઈપણ પ્રકારના આંતરિક ફેરફારો તેમજ બાહ્ય એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવી રીતના કોઈપણ ફેરફાર, તોડફોડ કે વધારાનાં બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી. મજકુર બિલ્ડીંગના પેસેજો, માર્જન, પાર્કિંગ, ટેરેસ, કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ સામાન, ભંગાર, ખાટલા- ગાદલા ગોદડા, પાઈપો, પૂઠાંના બોક્સ, કુંડા વિગેરે મુકવાના નથી.

B. ટુંકમાં, અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ફ્લેટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

(૯) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, ફાયર લીફ્ટ, જનરેટર તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપૂર્ણપણે કાર્યરત છે જેને સમયાંતરે ચેક કરી-કરાવી તેને હરહંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઈલેક્ટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડવાળા ઈલેક્ટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા દિવાબતીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૯ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડીપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આમ અકસ્માત સમયે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંધાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે ને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંધાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારીઓ તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક ફ્લેટ માલીકોએ ફરજીયાત પોત-પોતાની ફ્લેટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફ્ટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફ્ટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેક્શન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેઈન્ટેઈન કરવાના રહેશે અને જો ફાયર ફાઈટીંગનું ઉપરોક્ત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેઈન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૯ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

(૧૦) તમોને વેચાણ આપેલ દરહુ ફ્લેટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો અમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. આમ તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ તમો ખરીદનારાએ ફ્લેટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દરદાવો કરવાના નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દર-દાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ તથા તેના ટોયલેટ સાથે બનાવી આપેલ છે અને ફ્લેટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા બિલ્ડીંગની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત **“કોરોના હાઈટસ”** બિલ્ડીંગની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન લાઈટ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત **“કોરોના હાઈટસ”** બિલ્ડીંગની તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે મજકુર **“કોરોના હાઈટસ”** બિલ્ડીંગના ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા સુરત મહાનગરપાલિકાના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા **“કોરોના હાઈટસ”** બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો તથા ફ્લેટ માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/ એજન્સી, તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

કરી શકશે સહી તથા તમારા ફ્લેટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનો કાપી શકશે સહી. સદરહુ શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈથી ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલિકા/ સુરત મહાનગરપાલીકા કચેરીમાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહી. આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/ પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમા રાખવાની છે તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૨) વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર/ મોટર સાયકલ પાર્કિંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ નથી. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કિંગની માંગણી કરવાની નથી પાર્કિંગના કોઈપણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા લેવામાં આવેલ નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે 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 તે તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. હાલ સ્થળે જે પાર્કિંગ આવેલ છે તે તમોએ જોઈ, તપાસી લીધેલ છે. જેથી કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કિંગ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણથી કે ફાળવણીથી આપવાનું કે ફાળવવાનું રહેતું નથી. પાર્કિંગ બાબતે કેમ્પસમાં બીજા પક્ષનાની મુનસફી પ્રમાણે કાર/ ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના નથી. પરંતુ સોસાયટીના મેમ્બરો નકકી કરે તે જગ્યાએ તે મુજબ જ ગાડીઓનું

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

પાર્કિંગ કરવાનું છે જે બાબતે તમો ખરીદનારા સંમત થયેલ છો અને ફ્લેટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

(૧૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિત રહેલા નથી. ઉપરોક્ત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષના સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષના કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટના તમો બીજા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર ફ્લેટનો માલિકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા-કરાવવા તેમજ મજકુર ફ્લેટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી ફ્લેટના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર ફ્લેટ ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક-આમદની ઉપજાવવા પણ હક્કદાર થયા છો ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય ફ્લેટના હેતુ માટે જ કરી શકાશે સહી.

બીજા પક્ષના નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે “કોરોના હાઈટસ” ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા “કોરોના હાઈટસ” ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ “કોરોના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

હાઈટસ” માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા—આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(૧૫) કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે ફ્લેટ હોલરોની કે તમો **“કોરોના હાઈટસ”** ના તમામ ફ્લેટ હોલરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહીં. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ ફ્લેટનો વીમો તમો એકલાને પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા ફ્લેટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રીમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૧૬) બીજા પક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા—કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **“કોરોના હાઈટસ”** ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમા ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા—કરાવવાનું નથી ને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને **“કોરોના હાઈટસ”** માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને **“કોરોના હાઈટસ”**ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૭) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફક્ત ફ્લેટ ના હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

તમોએ કરવાનો નથી. સદરહુ બિલ્ડીંગની પેસેન્જર લીફ્ટો ટન વજનની ક્ષમતાવાળી હોય, લીફ્ટોમાં ટ્રોલીના વજન સહીત કુલ ટનથી વધારે વજન લઈ જવાનું નથી. જો કોઈપણ સભ્ય ટન થી વધારે વજન પેસેન્જર લીફ્ટમાં લઈ જશે અને તેના કારણે પેસેન્જર લીફ્ટમાં કોઈપણ ક્ષતિ, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગેના ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યોની રહેશે તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૮) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૯) સદરહુ “કોરોના હાઈટસ” ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કિંગ સહીતની જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતિ અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધરસકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા—કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસે માંગવાનું નથી. કારણકે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજૂર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટવાળી મિલકત સરકારી, અધ-સરકારી, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગરપાલિકા તેમજ દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કું./ ટોરેન્ટ પાવર વિગેરેમાં જ્યાં જ્યાં અમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામમાંથી અમો પહેલા પક્ષનાના નામેથી માલિક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી—કરાવી તમો બીજા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

પક્ષનાનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી—કરાવી શકશો સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને તેવી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીંગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને કે “કોરોના હાઈટસ” નામમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલાવવાનું નથી.

(૨૧) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

(૨૨) તમોને વેચાણ આપેલી નીચે દર્શાવેલી મિલકતની યોગ્ય અને વ્યાજબી બજારકિંમત રૂ./— પુરા છે, આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ જરૂરી રૂ./— પુરાના જનરલ સ્ટેમ્પ ઉપર કર્યો છે. આમ છતાં ભવિષ્યમાં સદરહુ ડ્યુટી અંગે કોઈપણ ત્રુટી માલુમ પડે અને જો કોઈ વખત ખુટતી સ્ટામ્પ ડ્યુટી ભરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનાર બીજા પક્ષનાની છે.

—: વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત :—

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે પાલ ના રે.સ.નં. ૪૬૭, બ્લોક નં. ૪૫૩ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૮ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.

ક્ષેત્રફળ હે.આરે.-૦-૮૮-૧૩ ચો.મી. યાને ૮૮૧૩ ચો.મી. છે. જે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૬(પાલ) માં સમાવેશ થતાં એફ.પી.નં. ૫૯ ફાળવી ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૮૬૯ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે બીનખેતીની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની પાર્ટ-૧ વાળી ૨૫૫૯.૪૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “કોરોના હાઈટસ” નામની પ્રયોજનામાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે યાને જેનું બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે. તે ફ્લેટવાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણ-વહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહિતની મિલકત.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો પહેલા પક્ષનાઓએ તન—મન અને મગજની સંપૂર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ—દબાણ, ધાક—ધમકી અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અકકલ—હોશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી—સમજી વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે. જે અમો પહેલા પક્ષનાને તેમજ અમારા વંશ—વાલી—વારસો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે મતુ તત્રેશાખ

બીજા પક્ષનાની સહી :-

સાક્ષીઓની સહી :-

.....

.....

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

પ્રજ ડેવલોપર-એક ભાગીદારી પેઢી

તેના વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

.....

.....
(દર્શક વિનોદરાય જાગાણી)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		કોરોના હાઈટસ		૪૫૩	૧૬	૫૯ પૈકી પાર્ટ-૧	પાલ/અડાજણ	સુરત.