# -:: ઓનરશીપ બેઇઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ::-

***સંવત ૨૦૭૭ નાં ને, વાર : વાર,***
***તારીખ : મી,માહે : ફેબ્રુઆરી, સને – ૨૦૨૧ નાં અંગ્રેજી દિને .....***

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજેઃ ***અબ્રામા***નાં રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***<u>બ્લોક નંબર : ૫૦</u>*** વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૪૪૯૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન, જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૪, મુળખંડ નં.૨૩૦, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૩૦ વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૬૯૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ***<u>પૈકી સબ– પ્લોટ નં.: ૧ વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૯૪૯.૮૧ ચો.મી.</u>*** રહેણાંક હેતુમાટેની બિનખેતીની જમીનમાં ***શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ***–એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આયોજીત "સિલવાસા પેરેડાઈઝ"**ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી** બિલ્ડીગ .......... **માં ..........** માળ **ઉપર આવેલ** ફલેટ નં. ......... **વાળી મીલકત, જેનું** બિલ્ટઅપ **એરીયાની સુમારે ..........** સ.ચો.ફુટ **યાને .........** સ.ચો.મી. **યાને** કારપેટ **એરીયાની સુમારે ..........** સ.ચો.ફુટ **યાને .........** સ.ચો.મી. **ક્ષેત્રફળ ધરાવતી** ફલેટ**વાળી મીલકત, સુરતમહાનગર સેવાસદનમાંથી પાસ થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.**

## ***<u>વેચાણ અવેજ રૂા...................../– પુરાનો...</u>***

## ***<u>આ મીલકત વેચાણ રાખનારા /પહેલા પક્ષના યાને લખાવી લેનારા :–</u>***

***શ્રી,***
ઉ.આ.વ.: , ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહે.:

**PAN No.:**

{જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પહેલા પક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓને સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પહેલા પક્ષના પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

***<u>જોગ લિ....</u>***

***<u>આ મીલકત વેચાણ આપનારા/બીજા પક્ષના યાને લખાવી લેનારા :–</u>***

***શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ***–*એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી,*

**PAN No.: ADXFS 8396 P**

રજી.ઓફીસ : ૩૦૯, અવધ વાઈસરોય, સરથાણા જકાતનાકા, સુરતનાં.

રજી.નં.**GUJSR205451** થી નોંધાયેલ છે.

***વતી અને તરફે ભાગીદારી પેઢીનાં મેનેજીંગ પાર્ટનરો તરીકે.....***

***(૧) પ્રિતેશભાઈ અરવિંદભાઈ પાઘડાળ,***

ઉ.આ.વ.: ૨૬, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે.:– ઈ/૪, ત્રિકમનગર સોસાયટી–૧, લંબે હનુમાન રોડ, સુરતનાં.

***(૨) મહેશભાઈ શંભુભાઈ રાણપરીયા,***

ઉ.આ.વ.: ૫૦, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે.:– ૧૭૭, શાંતિનગર સોસાયટી–૨, સરથાણા જકાતનાકા, સુરતનાં.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજાપક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામમાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજા પક્ષના પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, સરવાઇવરો, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, ઉત્તરાધિકારી ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જત તમો એપાર્ટમેન્ટ ("ફ્લેટ") ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો એપાર્ટમેન્ટ ("ફ્લેટ") વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટ ("ફ્લેટ")નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ....

(૧)... જત ***શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ*** –એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી, છે, અને તે તા.૧૬–૪–૨૦૧૯નાં ભાગીદારી ડીડથી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે. મજકુર પેઢી રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની કચેરીમાં અનુ.નં.**GUJSR205451**થી તા.૧૭–૫–૨૦૧૯ નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે. મજકુર પેઢીમાં હમો નં.૧ અને ૨ ભાગીદારો છીએ. અને ***શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ***–એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી, વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારો તરીકે આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ. અને ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજેઃ ***અબ્રામા***નાં રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***<u>બ્લોક નંબર : ૫૦</u>*** વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૪૪૯૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન, જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૪, મુળખંડ નં.૨૩૦, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૩૦ વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૬૯૮ ચો.મી. ખેતીની જમીન ***<u>પૈકી સબ– પ્લોટ નં.: ૧ વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૯૪૯.૮૧ ચો.મી.</u>*** રહેણાંક હેતુમાટેની

બિનખેતીની જમીન, સદરહુ બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુમાટેનાં બીલ્ડીંગ માટેનાં બાંધકામની પરવાનગી નં.: ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી.નં.૧૮૪થી તા.૨૪–૩–૨૦૨૦નાં રોજ મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન સહીતનાં હકકોવાળી બિનખેતીની જમીન ***શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ*** –એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.: ૧૮૩૨૭થી તા.૨૨–૧૦– ૨૦૧૯નાં રોજ નોંધાયેલ, અને ગામ દફતરે હકક પત્રક (રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ) નમુના નં.૬માં નોંધ નં. ૬૦૮૭થી તા.૬–૧૧–૨૦૧૯નાં રોજ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) માધવજીભાઈ ધનજીભાઈ પટેલ–એચ.યુ.એફ. પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.
(૨) ઉપરોકત રીતે અમોની ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ, ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજેઃ ***અબ્રામા***નાં રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***બ્લોક નંબર : ૫૦*** વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૪૪૯૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન, જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૪, મુળખંડ નં.૨૩૦, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૩૦ વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૬૯૮ ચો.મી. ખેતીની જમીન ***પૈકી સબ– પ્લોટ નં.: ૧ વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૯૪૯.૮૧ ચો.મી.*** રહેણાંક હેતુમાટેની બિનખેતીની જમીનમાં ***શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ***–એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીએ આયોજન કરેલ " સિલવાસા પેરેડાઈઝ "ના નામથી ઓળખાય છે.

(૩) ઉપરોકત મીલકત અંગે તા.૧૬-૪-૨૦૧૯ના રોજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી અમોની ***શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ***–એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ (૧) પ્રિતેશભાઈ અરવિંદભાઈ પાઘડાળ (૨) મહેશભાઈ શંભુભાઈ રાણપરીયાની હાજરી અને સહીથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે. તે કોઇપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાના આધારે હમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ ઇમારત માહેના ફલેટનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(૪) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંકના હેતુ માટેની ઇમારત " સિલવાસા પેરેડાઈઝ " બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ બીલ્ડીંગ નં............."ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત, જેની વિગત તથા ચતુરદિશા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. તે બિલ્ડીગના ............ માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ...... વાળી મીલકત, જેનું બિલ્ટઅપ એરીયાનું સુમારે .......... સ.ચો.ફુટ. યાને ........... સ.ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયાનું સુમારે ......... સ.ચો.ફુટ. યાને ............ સ.ચો.મી.છે. સદરહુ ફલેટની વિગત તથા ચતુરદિશા આ સાથે પરિશીષ્ટ-૨માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ***ફલેટ*** તમો પહેલા પક્ષનાને કુલ વેચાણ અવેજ ***રૂા......................./– અંકે રૂપિયા ..................................પુરા***નાં કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપીએ છીએ

સહી. સદરહુ ફ્લેટ સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશીષ્ટ-૩માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ફ્લેટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેના અવેજની રકમ અમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

(૫) સદરહુ ફ્લેટના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપેલ છે. જે મળ્યાની બદલની અમો બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

-: મીલકતના વેચાણ અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :-

| ક્રમ | તારીખ | બેંકનું નામ | ચેક/ડ્રાફટ નં. | રકમ `. |
|---|---|---|---|---|
| (૧) | .....–.....–૨૦૧.. | ........... બેંક | ......1 | ........../– |

વેચાણ અવેજપેટે ચુકવેલ કુલ રકમ `........../–

(૬) સદરહુ મીલકતના ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે. જેની આથી અમો બીજા પક્ષના પક્ષના પુરેપુરી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. અને તે કિંમતી અવેજ બદલ હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત તમો પક્ષનાને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિત દરોબસ્ત યાવતચંદ્ર દિવાકરોને કાળ સારૂં વેચાણ આપી છે. જેથી સદરહુ મીલકતના માલીક, મુખત્યાર થયા હોવાથી સદરહુ મીલકતનો વપરાશ, ઉપયોગ યા અન્ય રીતે તેનો ઉપયોગ કરો યા વેચાણ કરો, ગીરો મુકો, બક્ષીસ આપો, ભાડે આપો તેમજ તમો વેચાણ રાખનારની મરજીમાં આવે તે પ્રમાણે વ્યવસ્થા, સંચાલન, નિકાલ વિગેરે કરો-કરાવો તેમાં હમો વેચાણ આપનારે કે હમારા વંશવાલી વારસોએ કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતા કરવા-કરાવવામાં આવે તો તે આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૭) સદરહુ મીલકતની અમોએ આ અગાઉ ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, ભાડે કે અન્યથા વ્યવસ્થા કરી કરાવી નથી, કે તે કોઇને વેચાણ યા અન્યથા આપવાનું લેખિત કે મૌખિક કબુલ્યુ નથી. સદરહુ મીલકત પર કોઇનું કરજ યાને લીયન કે બોજો નથી કે તે કોઇ કોર્ટની જપ્તી, ટાંચ કે મનાઇમાં નથી. મજકુર મીલકત દિવાની કે રેવન્યુ અદાલતના પ્રકરણમાં સંડોવાયેલી નથી, કે તે કોઇ કોર્ટના પ્રકરણમાં દાવાનો વિષય નથી. સદરહુ મીલકત અંગે અમોએ કોઇ ટ્રસ્ટ યા સેટલમેન્ટ કર્યુ કરાવ્યુ નથી, કે તે કોઇના જામીન થઇને જામનીગીરીમાં લખી આપી નથી. સદરહુ મીલકત અમે કોઇને

ઇકવીટેબેલ મોર્ગેજમાં પણ આપી નથી કે કોઇ સાથે ભાગીદારી કરીને મુડી રોકાણ તરીકે સોંપી નથી. સદરહુ મીલકત પર કોઇનો ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણનો બોજો નથી કે તે ઉપર સરકારી લેણા જેવા કે ઇન્કમટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ વિગેરેનો બોજો નથી. સદરહુ મીલકત પર સરકારી, અર્ધ-સરકારી કે સ્થાનિક સંસ્થાનું એકવીઝીશન નથી કે તે મતલબની કોઇ નોટીસ અમોને બજાવવામાં આવી નથી. ટુંકમાં સદરહુ મીલકત અંગે અમારો ગીરોદાર, દાવેદાર, હિસ્સેદાર કે બીજી કોઇ રીતનો હકક કરનાર કોઇ નથી, અને અમોને સદરહુ મીલકતની હરકોઇ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે. તેવો તમોને વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે. તમો ખરીદનારે સદરહુ મીલકતના ટાઇટલ જોઇ, તપાસી, સરકારી કચેરીઓમાંથી જાણકારી મેળવી, બાંધકામ તથા સ્પેસીફીકેશન્સ  સમજીને પુરેપુરો સંતોષ થવાથી અમો બીજા પક્ષના પાસેથી વ્યાજબી અવેજથી વેચાણ રાખી છે, તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૮) સદરહુ મીલકત પર કોઇના જવા-આવવાના, હવા, ઉજાસ મેળવવાના કે પાણીના નિકાલના કે બીજી કોઇપણ રીતના ઇઝમેન્ટના હકકો નથી. પરંતુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત એક સેલ્ફકન્ટેઇડ ફ્લેટ સ્વરૂપની મીલકત છે. સદરહુ બિલ્ડીગમાં અનેક ફ્લેટ ધારકોના હકકોની સલામતી રહે, અને સભ્યો વચ્ચેના અંદરો-અંદરના હકકો અને જવાબદારીઓ નિશ્ચિત થાય, તે હેતુથી અમોએ સદરહુ મીલકત નીચે જણાવેલી પુર્વશરતોને આધિન વેચાણ આપી છે.

(૯) સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના તમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમો પહેલા પક્ષનાને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૦) સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવામાં આવતી ફ્લેટ બહુમાળી ઇમારતમાં આવેલ હોય, જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો/શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.જે પાલન નહી થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલછે.

<u>(૧૦-૧)</u> સદરહુ " સિલવાસા પેરેડાઈઝ " બિલ્ડીગના બાંધકામ ડીટેઇલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા સુરત મહાનગરપાલીકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. અને તે મુજબની ફલેટની સિચ્યુએશન લંબાઇ, પહોળાઇ, માપ સાઇઝ, દીશા, બાંધકામ, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકચર્સ, સ્ટ્રકચર, ડીઝાઇન અંગે કોઇ વાંધા કે તર-તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાની નથી.જે તમામ વિગેરે બાબતોનું પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેકશન કરી જોઇ, તપાસી, ચોકસાઇ કરીને તમો પહેલા

પક્ષનાએ કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે.તેથી ફ્લેટના માપ સાઇઝ હદહુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૧૦-૨) સદરહુ ફ્લેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગના ભાગો જેવા કે દાદર, લીફટ, પેસેજ, માર્જીન, પાર્કીગ, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેન્ક, મોટર, પંપ, પાણીની લાઇનો, ડ્રેનેજ લાઇન, આર.સી.સી. ફ્રેઇલ સ્ટ્રકચર વિગેરે સહીયારા ગણાશે, અને તેવી સહીયારી મીલકતનો ઉપયોગ/ઉપભોગ અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને 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. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરીશીષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૧૦-૩) સદરહું વસાહતની કુલ્લે તળની જમીનમાં તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટના બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાના માલીકી હકકો અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશો સહી. તેમજ સમગ્ર વસાહતના કોમન રસ્તા, રીસેપ્શન કેબીન, દાદર, પેસેજ, લીફટ વેલ, લીફટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈનો, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કીગ, જનરેટર રૂમ, બિલ્ડીંગની રીસેપ્શન વિગેરેમાં તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો / સભ્યોના સહીયારા વપરાશી હકકો રહેશે. તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાને કોઈ સ્વતંત્ર માલીકી હકક આપવામાં આવેલ નથી. વધુમાં આવી સુવીધાઓ તથા ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સદર " સિલવાસા પેરેડાઈઝ " ના પ્રોજેકટનું તમામ કામ પુર્ણ થયેથી તે તમામ નો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે અને તે અંગે જે કાંઈપણ કરારો કરવાના થાય તે બીજા પક્ષના સોસાયટીની તરફેણમાં કરી આપશે. તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન પેસેજ વિગેરેમાં કોઈ માલસામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાના કે દીવાલ બનાવવાના કોઈ હકકો તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ પહેલા પક્ષના ફ્લેટ હોલ્ડરને સોસાયટી દ્વારા પાર્કીગ એલોટ કરવામાં આવશે અને સોસાયટી જે શરતો નકકી કરે તે શરતોને આધીનપહેલા પક્ષનાએ એલોટમેન્ટ સ્વીકારવાનું રહેશે.

સદરહુ " સિલવાસા પેરેડાઈઝ "ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતના ફ્લેટના માલીકોનું એક એસોશીએશન રચેલું છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ/ગુજરાત કો.ઓ.સોસાયટીઝ એકટ/નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે,અને એસોશીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે

ચુકવવાનો રહેશે." સિલવાસા પેરેડાઈઝ "બિલ્ડીગની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીગ મેઇન્ટેન કરવા, બીલ્ડીગની કોમન જગ્યાએ સાફસફાઇ વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા,પાણી પુરવઠો જાળવવા,ઇલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન સંભાળશે, અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ,ટેકસીઝ,મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર,કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ ફલેટના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે, અને " સિલવાસા પેરેડાઈઝ "બિલ્ડીગના એસોશીએશને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય, તો જે તે સમયે ***ફલેટ*** હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, ચાર્જીસ, તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ ફલેટનું વેચાણ ન થાય, ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી તમો ખરીદનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના " સિલવાસા પેરેડાઈઝ " બિલ્ડીગમાં વેચાણ ન થયેલ ***ફલેટ***નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય, તો તમારા સદરહુ એસોશીએશને અમારી પાસેથી બિલ્ડીગનો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(૧૦-૪) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૦-૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો વેચનારનો કોઇ હકક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી,તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કીગ વિગેરે જેવી કોઇપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીગના તમામ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો વેચનાર જે તે બિલ્ડીગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશુ, અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી, બિલ્ડીગ તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઇન્ટેઇન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે.

જેમાં અમો વેચનારની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૬) તમો સદરહુ ઇમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઇનબોર્ડ જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનમાં રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઇન રોડની ડીઝાઇનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહી.તે બાબતે એસોસીએશન જે સ્થળ નકકી કરે, તે સાઇઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ ***ફ્લેટ***ના સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો, અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઇ નિયમો બનાવે તેનું તમોએ પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેફટી ગ્રીલોની ડીઝાઇન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક ***ફ્લેટ*** હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

(૧૦-૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઇ ચીજવસ્તુઓ કોઇને 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 ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(૧૦-૮) સમગ્ર બિલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઇ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઇ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

(૧૦-૯) ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય, કે નુકશાન થાય, તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પૂરતો જ તમારો હકક કે તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૦-૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનું વીજકંપનીનું ઇલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમોએ દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ-૧૫ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો, તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકશું. જેની તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપટી કાર્ડ, એસ.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મીલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી દિવસ-૧૫ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારએ ભોગવાનો રહેશે અને તેની લગતી થતી

કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય, તેમજ ઇલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઇ ચાર્જ ફ્લેટ વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ 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 સબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. વિગેરે વધઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૦-૧૨) સદરહુ ફ્લેટવાળી મીલકતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ ફ્લેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઇડ નકલો) તમોએ તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૧૩) સદરહુ ફ્લેટના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે. આ ફ્લેટ બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલ ફલેટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૦-૧૪) સદરહુ ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારએ નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ ફ્લેટ તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટમાં અન્ય ગેર-કાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ

એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફ્લેટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી. ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

(૧૦-૧૫) આ એપાર્ટમેન્ટમાં ફલેટ હોલ્ડરોએ આ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુમાટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઇપણ ફલેટમાં હોટલ,રેસ્ટોરન્ટ,બ્યુટી પાર્લર, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઇપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે ટેક્ષટાઇલ/કાપડના ધંધા કોઇપણ હેતુમાટે આ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી, કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી, કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય, તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી.તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઇમારતની દીવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઇમારતને વ્હાઇટ વોશ કે રીપેરીગ કરવાનું થાય, ત્યારે દરેક ફલેટ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં ફલેટ હોલ્ડરો કસુર કરશે, તો તે સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે, અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઇ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઇપણ કારણોસર સમગ્ર ઇમારત પડી જાય, તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મીલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો એપાર્ટમેન્ટ (***ફ્લેટ***) હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

(૧૦-૧૬) આ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન પેસેઝમાં કે પાર્કીગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય, તે રીતે જયાં-ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી. આ ઇમારતના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાની ફ્લેટમાં આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી, કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઇપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૦-૧૭) સદરહુ " સિલવાસા પેરેડાઈઝ "માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરો, લીઝ, એસ.એમ.સી. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાંખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે, તે વેરો આ બિલ્ડીગના તમામ ફ્લેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ અંગેના જે કાંઇ વેરાઓ, એસ.એમ.સી. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે એસ.એમ.સી.તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના

રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષમાં વધારો થાય, તો તે તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૦-૧૮) સદરહુ ફલેટ અંદરના ભાગમાં કોઇપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય, તે રીતે તમારે એસ.એમ.સી.ના બાંધકામના નિયમો અનુઆર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઇમારતને 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 સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમોએ કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની રચના થયા બાદ તેની પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઇપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

(૧૦-૧૯) સદરહુ બિલ્ડીગનું નામ અમોએ "સિલવાસા પેરેડાઈઝ" રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, કે બદલી શકશો નહી.

(૧૦-૨૦) આ આપણા બંને પક્ષકરો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઇપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન સુરત શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફલેટ હોલ્ડરોને કરવામાં આવે છે. હાલ સદરહુ જમીનમાં ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ છે, ભવિષ્યમાં ફાઇનલ ટી.પી.સ્કીમ આવ્યે તેમાં જે કાંઇ સુધાર-વધારા, ફેરફાર આવે તે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૦-૨૧) સદરહુ ઇમારતની પ્લમ્બીગ સીસ્ટમમાં તમો ફલેટ હોલ્ડર તેમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર-નીચેના ફલેટ હોલ્ડરોની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૨૨) ઉપર જણાવેલી તમામ શરતોને આધીન તથા વખતોવખત અલગથી જણાવવામાં આવે તેવી શરતોને આધીન તમારે સદરહુ મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં મિલકત તબદીલ કરવામાં આવે, ત્યારે તેવી તબદીલી પણ ઉપર જણાવેલી તમામ શરતોને આધીન રહેશે તેમજ તબદીલી થી લેનાર પણ તેવી સર્વે શરતો અનુસાર મિલકતનો ઉપયોગ કરવા જવાબદાર રહેશે. આમ છતાં હમો બીજાપક્ષનાની જાણ બહાર ત્રાહિત સાથે થયેલા લખાણો કે કરારો કે દસ્તાવેજ ઉપરોકત દર્શાવેલી શરતોને આધીન ગણાશે. એ સિવાયના લખાણો હમો બીજાપક્ષનાને કબુલ, મંજુર અને બંધાકર્તા થશે નહીં કે ગણાશે નહીં.

તમોને વેચાણ આપેલી નીચે દર્શાવેલી મિલકતની યોગ્ય અને વ્યાજબી બજારકિંમત રૂા................../– પુરા છે, આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ જરૂરી

રૂા................./–પુરા જનરલ ઈ–સ્ટેમ્પ ઉપર કર્યો છે. આમ છતાં ભવિષ્યમાં સદરહુ ડયુટી અંગે કોઈપણ ત્રુટી માલુમ પડે અને જો કોઈ વખત ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો, તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનાર પહેલાપક્ષનાની છે.

<u>(૧૦-૨૩)</u> ***<u>સદરહું મિલકતવાળા બાંધકામની બી.યુ.સી. પરવાનગી મળ્યા બાદ સદરહું મિલકતના એફ.એસ.આઈ. વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ટેરેસના હકકો બીજા પક્ષકારનાં રહેશે નહિ અને આ તમામ હકકો સર્વીસ સોસાયટીના યાને એસોસીએશન ઓફ એલોટી રહેશે.</u>***

<u>(૧૦-૨૪)</u> ઉપરોકત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય, તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, ફલેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીગના એકમની સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે, અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે, ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઇ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી.

<u>(૧૦-૨૫)</u> સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટવાળા બિલ્ડીગમાં કાર પાર્કીગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કીગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ ઉપર પાર્કીગ કરવાનું રહેશે.

<u>(૧૦-૨૬)</u> સદરહુ ઇમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ ફલેટ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે.તેમાં કોઇપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી.આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટવાળી મીલકત ભવિષ્યમા વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય, ત્યારે ફલેટ ખદીરનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફલેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી.એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે, અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ફલેટ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે, તે ફી તમો ફલેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.એસોસીએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે, તેવા ફલેટ

હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ ફલેટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૦-૨૭) સદરહુ રહેણાંક ઇમારતનું નામ " સિલવાસા પેરેડાઈઝ "રાખવામાં આવેલ છે. તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ, પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી, કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સમગ્ર ઇમારત વેચવાની થાય, ત્યારે અગાસી ફલેટ–હોલ્ડરોના હિસ્સે આવશે અને તેમાં હોલ્ડરોનો હકક કાયમી ધોરણે રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાસીમાં મોબાઇલ ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડીગ્સ વિગેરે મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયે ફલેટ હોલ્ડરોએ કે એસોસીએશને અમો એટલે કે બિલ્ડર્સની મંજુરી લેવાની રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૨૮) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ બાબતે વાંધો વિરોધ કે તર –તકરાર ઉપસ્થિત થાય, તો તે સંજોગોમાં કોર્ટ કચેરીનો કે અન્ય કોઈ આશરો લેતા પહેલા આપણે પક્ષકારોએ મળી–સમજીને સમજુતીથી જે–તે બાબતનો નિકાલ કરવાનો રહેશે. પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તકરારનો અંત ન આવે, તો રેરા એકટ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૧૦-૨૯) લીકટનાં નિયમોને આધિન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું, જે–તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમો ફલેટ હોલ્ડર તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને પરવાનથી મેળવી લેવાની રહેશે, અને તેને રીપેરીંગ કરવાનું તેમજ લાયસન્સ રીન્યુ કરવાની જવાબદારી તમો ફલેટ હોલ્ડર તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડર/સભ્યોની સહીયારી રહેશે.તેમા હમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. લીકટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમાં છે. જે તમો બીજા પક્ષનાએ જોઈ, તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૩૦) આ કરારની કોઈ પણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી, એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૧) સદરહુ ફ્લેટ બહુમાળી ઇમારતમાં આવેલ હોઇને તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. અને આ ફ્લેટ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ કરવાનો રહેશે

(૧૨) સદરહુ ઇમારતમાં આવેલ ફ્લેટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ....................... તા. .............થી નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનું. ................ થી 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.

(૧૩) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવેલ ફ્લેટ મજકુર ઇમારતમાં આવેલ હોઇને સદરહુ ઇમારતના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે. અને અનું. નં................, તા. ........... ના રોજ ન થયેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) ના નીતિ નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો, ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ અંગેના ટાઇટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે.તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે.તે તમોએ જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તે અંગે તમો ખરીદનારને કોઇ વાંધો નથી, તે તમો વેચાણ લેનારે કબુલ રાખેલ છે.

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજેઃ ***અબ્રામા***ના રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***બ્લોક નંબર : ૫૦*** વાળી જમીનની ગામનાં નમુના નં.૭/૧૨ની કોમ્પ્યુટર નકલ.

(૨) એજનનાં ૮/અનાં ઉતારાની નકલ.

(૩) ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજેઃ ***અબ્રામા***ના રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***બ્લોક નંબર : ૫૦***વાળી જમીનની ગામના નમુના નં.૭/૧૨નાં સને–૧૯૪૮થી ૨૦૧૯/૨૦ સુધીનાં ઉતારાની નકલ.

(૪) સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજેઃ ***અબ્રામા***ના રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***બ્લોક નંબર : ૫૦*** વાળી જમીનની હકક પત્રક નોંધોના ઉતારાઓની નકલો.

(૫) સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજેઃ ***અબ્રામા***ના રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***બ્લોક નંબર : ૫૦*** વાળી જમીનનાં એકત્રીકરણ તખતાની નકલ.

(૬) સુડાનાં ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ નં.: સુડા/ટેક/ઝો.સર્ટી./૨૨૨૫૪૬ની નકલ.

(૭) સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજેઃ ***અબ્રામા***ના રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***બ્લોક નંબર : ૫૦*** વાળી જમીનનાં સુડાનાં ઝોનીંગ પ્લાનની નકલ.

(૮) સુરતમહાનગરપાલીકા દ્વારા આપવામાં આવેલ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૪, ફા.પ્લોટ નં.૨૩૦નાં પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

(૯) ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૪, ફા.પ્લોટ નં.૨૩૦નાં રી–ડીસ્ટ્રીબ્યુશન એન્ડ વેલ્યુએશન સ્ટેટમેન્ટની નકલ.

(૧૦) સદરહુ જમીન અંગે નાયબ કલેકટરશ્રી,કામરેજ પ્રાંત સાહેબએ તેઓનાં હુકમ નં.જમન/ગ.ધા.ક.–૬૩/નિયમ–૩૬/રજી.નં.૨૭/૨૦૧૯/વશી.૧૦૪૪/૨૦૧૯, તા.૨૨/૧૦/૨૦૧૯નાં રોજ આપેલ ગણોતધારાની કલમ–૬૩ હેઠળ આપેલ બિનખેતીનાં હેતુમાટે વેચાણ પરવાનગીનાં હુકમની નકલ.

(૧૧) સદરહુ જમીન અંગે મહે.કલેકટરશ્રી, સુરતનાંએ હુકમ નં.: એ/બખપ/એસ.આર. નં.૨૨૩/૨૨/૦૮/૦૧૭/૨૦૨૦, તા.૧–૨–૨૦૨૦નાં રોજ આપેલ બિનખેતીનાં હુકમની નકલ.

(૧૨) સદરહુ જમીન અંગે સુરતમહાનગરપાલીકાનાં ક્રમાંક : ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી. નં.૧૮૪, તા.૨૪–૩–૨૦૨૦નાં રોજ આપેલ રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર પ્લાનની નકલ.

(૧૩) ગુજરાત સરકારનાં અર્બન ડેવલોપમેન્ટ એન્ડ અર્બન હાઉસીંગ ડીપાર્ટમેન્ટનાં ખાસ ફરજ પરનાં ઓફીસર અને જોઈન્ટ સેક્રેટરીશ્રીનાં તા..................નાં હુકમ ક્રમાંક : ......................ની નકલ.

(૧૪) શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ–એક ભાગીદારી પેઢીનાં ડીડ/લેખની નકલ.

(૧૫) સદરહુ બિનખેતીની જમીન અંગે શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ–એક ભાગીદારી પેઢીની રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મનાં જી–ફોર્મની નકલ.

(૧૬) સદરહુ બિનખેતીની જમીનનાં ભાગીદારો વચ્ચે ઠરાવ કર્યા મુજબ વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે–(૧) પ્રિતેશભાઈ અરવિંદભાઈ પાઘડાળ (૨)મહેશભાઈ શંભુભાઈ રાણપરીયાની નિમણુંક કરવામાં આવેલ છે. જેની નકલ.

(૧૭) શ્રી...........................(એડવોકેટ)નાં ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટની નકલ.

(૧૮) ગુજરાત સરકારશ્રીનાં રેરા નં......................ની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

<u>-: પરિશિષ્ટ- ૧ (ઇમારત/બિલ્ડીંગ) :-</u>

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : કામરેજનાં મોજે: ***અબ્રામા***નાં રે.સ.નં.: ૪૯/૧, જેનો ***<u>બ્લોક નંબર : ૫૦</u>*** વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૪૪૯૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન, જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૪, મુળખંડ નં.૨૩૦, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૩૦ વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૬૯૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ***<u>પૈકી સબ– પ્લોટ નં.: ૧ વાળી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૯૪૯.૮૧ ચો.મી.</u>*** રહેણાંક હેતુમાટેની બિનખેતીની જમીનમાં ***શ્રી હરિ***

***ડેવલોપર્સ***–એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આયોજીત બિલ્ડીંગો "સિલવાસા પેરેડાઈઝ" નાં નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : પાર્કીંગ, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલામાળથી .....માળમાં: "ફલેટ" દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, સમગ્ર બિલ્ડીગ- ***એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ*** માં દાદર, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સમગ્ર બિલ્ડીગોમાં "ફલેટ" મળી કુલ્લે- ........ "ફલેટો નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

<u>ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

પૂર્વે : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

<u>-: પરિશિષ્ટ- ૨ ("ફલેટ") :-</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીગો કે જે," સિલવાસા પેરેડાઈઝ"ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી બિલ્ડીગ -........ માં .......... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .......... વાળી મીલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયાનું સુમારે ........... સ.ચો.ફુટ યાને ......... સ.ચો.મી. યાને કારપેટ એરીયાનું સુમારે ........... સ.ચો.ફુટ યાને ......... સ.ચો.મી. છે. તથા મજકુર ઈમારત તળેની જમીનમા ફાળે પડતા વણ–વહેંચાયેલ સુમારે ............. ચો.મી.નાં અવિભાજય હીસ્સા સહીતની મીલકત.

<u>સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

<u>-: પરિશિષ્ટ- ૩ :-</u>

<u>(સમગ્ર બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓ)</u>

૧. આંતરીક એપ્રોચ રોડ.
૨. સીકયોરીટી કેબીન.
૩. સ્ટ્રીટ લાઇટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.
૪. કોમન ડ્રેનેજ લાઇન.
૫. દાદર, પેસેજ તથા લીફટ.
૬. પાર્કીંગ વ્યવસ્થા.
૭. પાણીની લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇન.
૮. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.
૯. ઇમારતની કોમન લાઇટ.

ઉપરોકત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઇપણ “ફ્લેટ” હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે, કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ અમોએ અમારી પોતાની રાજી ખુશીથી, અકકલ, હોશિયારી અને બિનકેફ હાલતમાં, તન–મન અને શરીરની સંપુર્ણ તંદુરસ્તીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ પ્રકારનાં દાબ–દબાણ, કે ધાક–ધમકી વિના સ્વેચ્છાએ કરી આપ્યો છે, જે અમોને તથા અમારા વંશવાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને તમામ રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

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

***શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ–એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી,***

***વતી અને તરફે ભાગીદારી પેઢીનાં મેનેજીંગ પાર્ટનરો તરીકે.....***

............................................

..........................................

*( પ્રિતેશભાઈ અરવિંદભાઈ પાઘડાળ )*

............................................

..........................................

*( મહેશભાઈ શંભુભાઈ રાણપરીયા )*