-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(અવેજ રૂા. ..../- પુરાનો)

(અંકે રૂપિયા ....પુરાનો)

આજ રોજ સંવત ૨૦૭૪ ના .... સુદ/વદ .... ને વારઃ- ....વાર, તારીખઃ .... મી માહે ...., સને ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને શહેર .... મધ્યે...

એક તરફવાળા : **રૂદ્ધા ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**

વેચાણ આપનાર : **[P.A. NO. AAUFR 5113 P]**

ઠેકાણુંઃ- ૩૧૬, ધી એવલોન બીઝનેશ હબ, આંબાતલાવડી, કતારગામ સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

શ્રી કેતનભાઇ નરેશભાઇ પટેલ,

જાતનાઃ- હિન્દુ, ઉ.આ.વ.ઃ- ૩૪, ધંધોઃ- વેપાર,

ઠેકાણુંઃ- ૧૪, ગુંજન પાર્ક સોસાયટી,

આંબાતલાવડી, કતારગામ, સુરતના...

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં એક તરફવાળા અગર/અને વેચાણ આપનાર અગર/અને પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દોનાં અર્થમાં એક તરફવાળા તથા અમોના હાલના તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે. તે એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર,

॥ જોગ લી..... ॥

બીજી તરફવાળા : શ્રી ....

વેચાણ લેનાર : જાતનાઃ- હિન્દુ, ઉ.આ.વ.ઃ- ધંધોઃ-

ઠેકાણુંઃ-

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં બીજી તરફવાળા અગર/અને વેચાણ લેનાર અગર/અને એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દોનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે. તે બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર,

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
વેચાણ	કોસાડ	૭૪૬/બ/૨/૩	૬૬	૨૦૮	સીટી હાર્ટ	

➢ **<u>જત્ આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એક તરફવાળા, તમો બીજી તરફવાળાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે....</u>**

1 રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરતસીટી) ના **મોજે ગામ કોસાડ**નાં ખાતા નંબર ૧૬૮૩, ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૬૨, જેનો **રેવન્યુ બ્લોક નંબર ૭૪૬/બ/૨/3** વાળી બિનખેતીની જમીન, કે જેનું રેવન્યુ દફતર મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૭-૭૧ ચો.મીટર જમીન, જે **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૬૬ (કોસાડ-વરીયાવ)** નાં **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૨૦૮** વાળી જમીન પૈકી **સબ-પ્લોટ નંબર 3** વાળી કુલ સુમારે **૩૦૭૧ ચો.મીટર** થી નોધાયેલ **વાણીજય** હેતુ માટેની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** (જેને હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "**મકાન**" અથવા "**પ્રોજેકટ**" તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.) ના નામવાળી કોર્મશીયલ બિલ્ડીગના **.......... માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ નંબર ....** વાળી મિલકત, (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "**એપાર્ટમેન્ટ**" અથવા "**દુકાન/ઓફીસ**" અથવા "**યુનિટ**" અથવા "**સદરહું મિલકત**" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયાનું **સુમારે .... ચો.ફુટ** યાને **.......................... ચો.મીટર** થાય છે, તે મિલકત તથા ઇમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન, જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત, કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે "**પરિશિષ્ટ**" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે **દુકાન / ઓફીસ / યુનિટ** અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ઉચ્ચક **રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુર)** ના કિંમતી અને સંપુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ, અને જે અંગે આપણે બંને તરફવાળાઓ 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 એક તરફવાળા ધ્વારા સંપૂર્ણપણે પાલન થયેલ છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ ઉપરોકત કરારનું તમામ શરતો સહીત સંપૂર્ણ પાલન

કરવાનુ છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો એક તરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

..............અવેજ મળ્યાની વિગત..............

ક્રમ	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
૨				
૩				
			કુલ રકમ (રૂા.)	

ઉપરોકત વિગતો મુજબની વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળી ગયેલ છે. જેનો અમો એક તરફવાળા આથી એકામતે, એકાજતે, કબુલ કરીએ છીએ અને સ્વીકારીએ છીએ. જેની આ થકી અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને પાકી પહોંચ યાને રસીદ લખી આપીએ છીએ. જેથી ભવિષ્યમાં અવેજ નહી મળ્યાની કે ઓછો મળ્યાની તેવી તર-તકરાર અમો એક તરફવાળાની કે અમારા ભાગીદારોએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કરવા / કરાવવાની નથી અને કરીએ / કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદબાતલ થાય સહી અને ગણાશે સહી.

2 આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ ના ટાઇટલ એક તરફવાળાના વકિલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે જેની ચકાસણી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ કરાર સમયે કરાવેલ છે જેની નકલો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જેનાથી બીજી તરફવાળાને સંતુષ્ટ થયેલ છે તે મુજબના ટાઇટલથી સદરહું મિલકત વેચાણ આપી આ વેચાણ દસ્તોજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં કોર્મશીયલના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટે મહે, કલેકટરશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા મહે. કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નંબર (જે) બખ / તપસ / ક-૬૭ / રજી. નંબર ૪૯ / ૨૦૧૭-૨૦૧૮ થી તારીખ ૨૫/૦૩/૨૦૧૪ નાં રોજ ફરમાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે

નોંધ તારીખ .... ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકા સમક્ષ બાંધકામ અંગેના પ્લાન રજુ કરતા સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા રજા ચીઠ્ઠી નંબર ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. / નંબર ૪૦૬ થી તારીખ ૧૩/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એટસ્ટે (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી આથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... થી તારીખ .... આપેલ છે.

ઉપરોકત મુજબના ટાઇટલવાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો એક તરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ***" સીટી હાર્ટ "*** નામે બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે.

" સીટી હાર્ટ " નામના મકાનના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદિન સુધી યાને કે તમો બીજી તરફવાળાને દુકાન/ઓફીસ/યુનિટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયત્રણોનું પાલન કરીને એક તરફવાળાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે/મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળ ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ **૧ (એક) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોંયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ૪ માળ** ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ કરેલ છે. અને તે બિલ્ડીગના **................. માળે** આવેલ **દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નંબર ....** ના બાંધકામ વાળી મિલકત, કે જે સુરત મહાનગરપાલિકા, સુરત ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન મુજબ **.................. માળે** આવેલ છે. તે મિલકતનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ, ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા .... ચો.ફુટ** છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ એક

તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ જાતના વાદ / વિવાદ કરવા / કરાવવાના નથી અને કરે / કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. સદરહુ મિલકત બીજી તરફવાળાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહુ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ એક તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

3 તમો બીજી તરફવાળાની માંગણીથી અમો એક તરફવાળાએ, મજકુર દુકાન / ઓફીસ / યુનીટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો એક તરફવાળાના આર્કીટેકટ (એન્જીનીયર) .... ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજી તરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો એક તરફવાળા ધ્વારા આયોજીત ઉકત 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 બીજી તરફવાળાએ તપાસી લીધેલ અને અમો એક તરફવાળા ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

4 અમો એક તરફવાળાના વકીલ ધ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો એક તરફવાળાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક-પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય

સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળાને ને સંતોષ થયો છે તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તપાસી લીધેલ છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

5 સદરહુ જમીનનું ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હક્ક એક તરફવાળાનો રહેશે છે સહી.

6 મજકુર ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** નામના પ્રોજેકટનું આજદિને જેટલી ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનિટનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે એક તરફવાળાને ટી.ડી.આર. ધ્વારા કે અન્ય કોઇ રીતે કે અન્ય કોઇ કાયદાકીય રીતે વધારાની ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ **(FLOORS)** તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપૂર્ણ ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) એક તરફફવાળાના પ્રોજેકટના કોઇપણ બિલ્ડીગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** નામના પ્રોજેકટની પુરેપુરી ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) સંપૂર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે આવી વધારાની ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) નું બાંધકામ સદરહું પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીગની ઉપર થવાનું છે જેની સંપૂર્ણ માલિકી અમો એક તરફવાળાની તે સાથે સંમત થઇ તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જોઇ કોઇ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરાર થી રદ થાય.

7 નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ અમો એક તરફવાળાના માલિકીપણા અને કબજા ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એક

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
વેચાણ	કોસાડ	૭૪૬/બ/૨/૩	૬૬	૨૦૮	સીટી હાર્ટ	

તરફવાળાએ, તમો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર દુકાન/ઓફીસ/યુનીટનો અમો એક તરફવાળા પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

8 આજ રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** નામના પ્રોજેકટમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઇ ખામી તમો બીજી તરફવાળા, અમો એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજી તરફવાળાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી તમામ ખામી અમો એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ તે અનુસંધાને તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલોકટ્રોનીસ સામાન કે ફીનીશીગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજી તરફવાળા કે તમો થકી અન્ય કોઇપણ ઇસમ ધ્વારા દબઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચર ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણ ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

I. બીજી તરફવાળાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીગ

કામ, ફ્લોરીગ કામ, રેલીગનું કામ, ટાઇલ્સ કામ, ઇલેકસ્ટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લીફ્ટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઇલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલનું કામ, ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઇલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઇસમો ધ્વારા કરી / કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઇન લેવલ, કારીગરી, તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજી તરફવાળાએ કરી / કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બીજી તરફવાળાને સંપૂણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો, કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાય બાદ જ બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

II. બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજી તરફવાળાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સનો કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે-સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળાની સદરહુ કામો / ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજી તરફવાળા ધ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઇપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

A. સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઇ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઇ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ મજકુર ***II સીટી હાર્ટ II*** નામના મકાનમાં કરવા / કરાવવાનું નથી. બીજી તરફવાળા ધ્વારા

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
વેચાણ	કોસાડ	૭૪૬/બ/૨/૩	૬૬	૨૦૮	સીટી હાર્ટ	

ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજી તરફવાળાના હક્કો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે. બીજી તરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઇપણ પ્રકારના આંતરિક ફેરફારો તેમજ બાહય એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવી રીતના કોઇપણ ફેરફાર, તોડફોડ કે વધારાનાં બાંધકામ કરવા / કરાવવાના નથી. મજકુર બિલ્ડીગના પેસેજો, માર્જીન, પાર્કિગ, ટેરેસ કે અન્ય કોઇ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઇપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ સામાન, ભંગાર, ખાટલા-ગાદલા ગોદડા, પાઇપો, પૂઠાંના બોકસ, કુડાં વિગેરે મુકવાના નથી.

B. ટુંકમાં, અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્‌ન સારી છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઇથી તમો બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

9 બીજી તરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ ફાયર લીફટ, જનરેટર તથા વાયરીગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા કારીગરી, વર્કિગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપૂર્ણપણે કાર્યરત છે જેને સમયાંતરે ચેક કરી / કરાવી તેને હરહંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજી તરફવાળાને અમો એક તરફવાળાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે જેથી કોઇપણ વેલ્ડીગ કામ વખતે, ઇલેકટ્રીક વેલ્ડીગ કામ માટે હેવી લોડવાળા ઇલેકટ્રીક પોઇન્ટનો 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. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડીપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો બીજી તરફવાળાએ 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 ફાઇટીગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઇપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબાદારી રહેશે નહી તે અંગે પણ આપણે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આમ, અકસ્માત સમયે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંધાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઇથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો એક તરફવાળાએ બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઇટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીનાં ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ બિલ્ડીગમાં તથા બેઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારે કે સોસાયટીએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો / કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંધાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઇપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબાદારીઓ તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ માલિકોએ ફરજીયાત પોત-પોતાની દુકાન / ઓફીસ / યુનીટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો બીજી તરફવાળાએ તથા બિલ્ડીગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંદર ગ્રાઉન્ડ તથા

ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાઇટીગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેઇન્ટેઇન કરવાના રહેશે અને જો ફાયર ફાઇટીગનું ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેઇન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઇ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

10 તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ ની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો અમો એક તરફવાળા કનેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનારે યાને બીજી તરફવાળાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો. અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઇ અને ત્યારબાદ જ દુકાન / ઓફીસ/ યુનીટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ તમો ખરીદનારાએ દુકાન / ઓફીસ/ યુનીટ ના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઇપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દરદાવો કરવાના નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દર-દાવો કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો / કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

11 સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીગમાં આવેલ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ દુકાન / ઓફીસ/ યુનીટ તથા તેના ટોયલેટ સાથે બનાવી આપેલ છે. અનેદુકાન / ઓફીસ/ યુનીટને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમામ સહીત આખી બિલ્ડીગની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** બિલ્ડીગની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઇન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઇટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર

ફાઇટીગ સીસ્ટમ, એવીએશન લાઇટ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** બિલ્ડીગની તમામ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે મજકુર ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** બિલ્ડીગના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેઇન્ટેનન્સ, રીપેરીગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઇ ખર્ચ, બિલ્ડીગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા સુરત મહાનગરપાલિકાના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** બિલ્ડીગના સભ્યો, કબજેદારો તથા દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો / ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા / એજન્સી, તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી તથા તમારા દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ ના લાઇટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો 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 લાઇટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઇની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલિકા ની કચેરીમાં ફોર્મ નંબર ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે સહી. આમ ધારાધોરણ મુજબના ઇમારતની મજબુતાઇને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ / પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો એક તરફવાળાએ તમામ બિલ્ડીગની ઉપર એવીએશન લાઇટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે તે અંગે પણ આપણે બંને

તરફવાળાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

12 એક તરફવાળા ધ્વારા ***" સીટી હાર્ટ "*** પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સતાઓની જોગવાઇઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે. જે **"મકાન"** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબતે બીજી તરફવાળા એવા ખરીદનાર સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદ્ઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેને બીજી તરફવાળા પાસેથી એક તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારના નાણા લેવાના નથી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના સભાસદોને પાર્કિંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે. વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર/મોટર સાયકલ પાર્કિંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ નથી. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કિંગની માંગણી કરવાની નથી પાર્કિંગના કોઇપણ નાણાં અમો એક તરફવાળા ધ્વારા લેવામાં આવેલ નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂણપણે માન્ય રાખેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કિંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાએ વેચનારા સામે કે અન્ય કોઇપણ સામે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો-વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો બીજી તરફવાળા તેવો કોઇ વાંધો-વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. હાલ સ્થળે જે પાર્કિંગ આવેલ છે તે તમોએ જોઇ, તપાસી લીધેલ છે. જેથી કોઇપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કિંગ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણથી કે ફાળવણીથી આપવાનું કે ફાળવવાનું રહેતુ નથી. પાર્કિંગ બાબતે કેમ્પસમાં બીજી તરફવાળાની મુનસુફી પ્રમાણે કાર / મોટર સાયકલ પાર્ક કરવાના નથી. પરંતુ સોસાયટીના મેમ્બરો નક્કી તે જગ્યાએ અને તે મુજબ જ ગાડીઓનું પાર્કિંગ કરવાનુ છે જે બાબતે તમો ખરીદનારા સંમત થયેલ છો અને દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

13 ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો એક તરફવાળા સિવાય અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક, હીત રહેલા નથી. ઉપરોકત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પ્રેન્ડીગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને

પ્રોજેકટ અંગે એક તરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એક તરફવાળાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ એક તરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

14 આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટના તમો બીજી તરફવાળા એકલા, સ્વતંત્ર અને સંર્પુર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નો માલિકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ વહીવટ કરવા / કરાવવા તેમજ મજકુર દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઇપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી દુકાન / ઓફીસ / યુનીટના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ 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 ઉપરોકત દરેક કાર્ય દુકાન / ઓફીસ / યુનીટના હેતુ માટે જ કરી શકશે સહી.

બીજી તરફવાળા નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટમાં એવો કોઇ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે*II* ***સીટી હાર્ટ II*** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે. ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ***II સીટી હાર્ટ II*** ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજી તરફવાળા ધ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો બીજી તરફવાળા તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ ***II સીટી હાર્ટ II*** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિગમાં કોઇપણ સભ્યે કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
વેચાણ	કોસાડ	૭૪૬/બ/૨/૩	૬૬	૨૦૮	સીટી હાર્ટ	

15 કુદરતી આપત્તીઓ 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 કોઇપણ રીતે બિલ્ડીગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ હોલ્ડરોની કે તમો ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** ના તમામ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો એક તરફવાળાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઇપણ રીતે કોઇપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાએ તમોએ ખરીદેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો બીજી તરફવાળાએ પોતાની રીતે ભરપાઇ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજી તરફવાળા તમારા દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રીમીયમ ન ભરપાઇ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબાદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે સહી.

16 બીજી તરફવાળા ધ્વારા એવુ કોઇપણ કામ કરવા / કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** ની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ ના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વીમા ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા / કરાવવાનું નથી ને જો આવુ કોઇ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે. તેમજ બીજી તરફવાળાએ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને ***॥ સીટી હાર્ટ ॥*** ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય, તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

17 સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફકત દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ ના હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિતી નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે. અને તે સિવાયનો અન્ય કોઇપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી. સદરહુ બિલ્ડીગની પેસેન્જર લીફટો તથા ગુડઝ લીફટો જેટલી ક્ષમતાવાળી હોય, તેટલી ક્ષમતા લીફટોમાં ટ્રોલીના વજન સહીતથી વધારે વજન લઇ જવાનુ નથી. જો કોઇપણ સભ્ય ક્ષમતા થી વધારે ગુડઝ લીફટમાં લઇ જશે તેમજ ક્ષમતાથી વધારે પેસેન્જર લીફટમાં આવન-જાવન કરશે અને તેના કારણે પેસેન્જર લીફટ કે ગુડઝ લીફટમાં કોઇપણ ક્ષતિ, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગેના ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યોની રહેશે તેમાં અમો એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

18 સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ બીજી તરફવાળાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીગના મેઇન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો એક તરફવાળા અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઇપણ યોગ્ય સમયે મેઇન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

19 સદરહુ ***II સીટી હાર્ટ II*** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો એક તરફવાળાએ પાર્કિંગ સહીતની જે કાંઇપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવા ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજી તરફવાળાની સંમતિ અમો એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઇપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઇપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો કનેથી કરવા / કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાઓને બદલે કોઇપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો એક તરફવાળા પાસે માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો એક તરફવાળાને કોમન સુવિધાઓનો કોઇ વેચાણ અવેજ તમો બીજી તરફવાળા કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખીને

મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

20 આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધ-સરકારી, સુરત સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે સુરત મહાનગરપાલિકા તેમજ દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કું / ટોરેન્ટ પાવર વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો એક તરફવાળાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ માંથી અમો એક તરફવાળાના નામેથી માલિક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી / કરાવી તમો બીજી તરફવાળાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી / કરાવી શકશો સહી અને તે અંગે જરૂરી સંમતિ, જવાબ વિગેરે અમો એક તરફવાળાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને તેવી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને ***II સીટી હાર્ટ II*** નામમાં તમો એક તરફવાળાએ કોઇપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલાવવાનુ નથી.

21 ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલ ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) ના નાણાં, આઇ.સી.ના નાણાં બેટરમેન્ટ સાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી. વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્સ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફર્મોર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં બાકી નીકળી આવે તો તે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઇપીગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે

ભોગવેલ છે.

22 તમોને વેચાણ આપેલી નીચે દર્શાવેલી મિલકતનો યોગ્ય અને વ્યાજબી બજારકિંમત **રૂા. ..../- પુરા** છે. આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ જરૂરી **રૂા. ..../-** ના જનરલ સ્ટેમ્પ ઉપર કર્યો છે. આમ છતાં ભવિષ્યમાં સદરહું ડયુટી અંગે કોઇપણ ત્રુટી માલુમ પડે અને જો કોઇ વખત ખુટતી સ્ટામ્પ ડયુટી ભરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનાર બીજી તરફવાળાની છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરતસીટી) ના **મોજે ગામ કોસાડ**નાં ખાતા નંબર ૧૬૮૩, ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૬૨, જેનો **રેવન્યુ બ્લોક નંબર ૭૪૬/બ/૨/૩** વાળી બિનખેતીની જમીન, કે જેનું રેવન્યુ દફતર મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૭-૭૧ ચો.મીટર જમીન, જે **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૬૬ (કોસાડ-વરીયાવ)** નાં **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૨૦૮** વાળી જમીન પૈકી **સબ-પ્લોટ નંબર ૩** વાળી કુલ સુમારે **૩૦૭૧ ચો.મીટર** થી નોધાયેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **॥ સીટી હાર્ટ ॥** ના નામવાળી કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગના **.......... માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ નંબર ....** વાળી મિલકત, કે જેના રીયઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયાનું **સુમારે .... ચો.ફુટ** યાને **.......................... ચો.મીટર** થાય છે કે જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **સુમારે .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મીટર** છે, તે મિલકત તથા ઇમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત.

❖ **ખુંટચારની વિગત :-**

પુર્વે :

પશ્ચિમ :

ઉતરે :

દક્ષિણે :

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
વેચાણ	કોસાડ	૭૪૬/બ/૨/૩	૬૬	૨૦૮	સીટી હાર્ટ	

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળાઓએ તન-મન અને મગજની સંપૂર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઇના કોઇપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકીઅને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અક્કલ–હોશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી-સમજી વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે. જે અમો એક તરફવાળાને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એટોનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ એકઝીકયુટર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ **તત્રે .... શાખ**

....

બીજી તરફવાળાની સહી

....

એક તરફવાળાની સહી

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
વેચાણ	કોસાડ	૭૪૬/બ/૨/૩	૬૬	૨૦૮	સીટી હાર્ટ	