<u>વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.................../– પુરા</u>

(રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/CAA03512/270918)

તારીખ ——— મી માહે ———————— સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિનેઃ

<u>પહેલા પક્ષવાળા યાને તમો ખરીદનાર :</u>

<u>બીજા પક્ષવાળા યાને અમો વેચનારઃ</u>

બ્લ્યુ બર્ડ ફીનસ્ટોક પ્રા. લી., (PAN AAACB9705E) એક રજીસ્ટર્ડ કંપની જે કંપની ધારા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે અને જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ એચ–જી/૪, ઈન્ટર નેશનલ ટ્રેડ સેન્ટર, મજુરાગેટ, રીંગરોડ, સુરત મુકામે આવેલી છે તરફે અને વતી અધિકૃત ડીરેકટર – **સંજય બાબુલાલ સુરાના,** જાતના હિંદુ, ઉ.આ.વ. ૪૯, ધંધો વેપાર, રહેવાસીઃ ૮૦૧, ફોર્ચ્યુના, જીંજર હોટલ પાસે, પીપલોદ, સુરતના.

અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ તે એવી રીતે કે આ દસ્તાવેજની રૂએ બીજા પક્ષવાળા શહેર સુરતના ઉમરવાડા, સહરા દરવાજા, રીંગરોડ વિસ્તારમા આવેલી ઉમરવાડાના રેવન્યુ સરવે નંબરઃ ૮૬ પૈકીથી નોંધાયેલી, સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૪૯૩૬ તથા ૪૯૩૭ પૈકીની અને હવે ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૮ (ઉમરવાડા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૪, ૧૬૫ તથા ૧૬૬ વાળી અનુક્રમે ૨૬૧૫ સમચોરસ મીટર, ૧૬૫૫ સમચોરસ મીટર તથા ૧૫૩૯ સમચોરસ મીટર મળી કુલ્લે ૫૮૦૯ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી એસ્ટેટમાં સુરત મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરી આપેલા પ્લાન મુજબ બાંધવામા આવેલ ટાવર **"બી"** થી ઓળખાતી ઈમારત કે જેને હવે **"સુરાના–૧૦૧"** થી ઓળખવામાં આવે છે તે ઈમારતમા **"........... માળ"** પર આવેલ **"એકમ/દુકાન નં........"** વાળી આશરે .... સમચોરસ ફુટ યાને ....

સમચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમા "સદરહુ મિલકત" તરીકે સંબોધવામા આવી છે અને જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમા આપેલું છે તે સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષવાળાને **રૂા........../- અંકે રૂપિયા** .... પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપે છે સહી.

મોજે ગામ ઉમરવાડા, તાલુકો સુરત સીટી ના સરવે નંબરઃ ૮૬ પૈકીની, હવે વોર્ડ નંબરઃ ૭ ના સીટી સરવે નંબરઃ ૪૯૩૬ તથા ૪૯૩૭ પૈકીની અને હવે ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૮ (ઉમરવાડા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૪, ૧૬૫ તથા ૧૬૬ વાળી જમીનો શ્રીમતી હજ્જાની મહમુદુન્નીશા બેગમ વકફ અલ–ઉલ–ઔલાદ ટ્રસ્ટ, સને ૧૯૪૧ ના ટ્રસ્ટની માલીકીની ચાલી આવેલી અને તેનો વહીવટ મેનેજીંગ ટ્રસ્ટી શ્રી નવાબ મીર ઉસ્માન આલમખાન નવાબ ઓફ બેલ્હા એન્ડ સુરત કરતા આવેલા. મજકુર નંબરો પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૪ પૈકીની ૨૧૯૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તેઓ પાસેથી બીજા પક્ષવાળા કંપનીએ તારીખઃ ૨૦/૬/૨૦૦૬ ના રજીસ્ટર્ડ ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની રૂએ તારીખઃ ૧/૪/૨૦૦૬ થી તારીખઃ ૩૧/૩/૨૦૯૬ ની મુદત માટે ભાડાપટ્ટે રાખેલી છે. ભાડાપટ્ટો મે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૮૮૦૩ નંબરે તારીખઃ ૨૦/૬/૨૦૦૬ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયો છે. તેજ પ્રમાણે ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૪ પૈકીની બાકીની ૪૨૫ સમચોરસ મીટર, ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૫ વાળી ૧૬૫૫ સમચોરસ મીટર તથા ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૬ વાળી ૧૫૩૯ સમચોરસ મીટર મળી કુલ્લે આશરે ૩૬૧૯ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તેઓ પાસેથી બીજા પક્ષવાળાએ તારીખઃ ૩/૪/૨૦૦૬ ના રજીસ્ટર્ડ ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની રૂએ તારીખઃ ૧/૪/૨૦૦૬ થી તારીખઃ ૩૧/૩/૨૦૯૬ ની મુદત માટે ભાડાપટ્ટે રાખેલી છે. મજકુર ભાડાપટ્ટો મે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૪૫૯૧ નંબરે તારીખઃ ૧૮/૪/૨૦૦૬ ના રોજ રજીસ્ટર થયો છે. આમ બે અલગ અલગ ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની રૂએ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૪, ૧૬૫ તથા ૧૬૬ વાળી કુલ્લે ૫૮૦૯ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન બીજા પક્ષવાળાના કબજામા ભાડાપટ્ટે ચાલી આવી છે. રેરા કાયદાની જોગવાઈઓને અનુલક્ષીને બીજા પક્ષવાળાએ જમીન માલિકો પાસે કેટલાક વિશેષ હકકો મેળવવા માટે પુરવણી લીઝ ડીડ તારીખઃ૨૧/૬/૨૦૧૮ ના રોજ કરાવેલા છે અને તે નોધણી નંબરઃ ૫૪૯૧ તથા ૫૪૯૩ નોંધણી તારીખઃ ૨૧/૬/૨૦૧૮ થી નોંધાયેલા છે. આમ બીજા પક્ષવાળાને ભાડાપટ્ટા હેઠળ ધારણ કરેલી

જમીન ઉપર રેરા કાયદા હેઠળ પ્રોજેકટ હાથ ધરી સંપુર્ણ કરવાના અધિકારો છે. સદરહુ જમીન ઉપર વાણિજય હેતુના બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટીડીઓ/ડીપી/૧૭૬ તારીખઃ ૨૬/૧૨/૨૦૦૭ થી મંજુર કરી આપેલા. તે પ્લાન પ્રમાણે કુલ્લે જમીન ઉપર બે હાઈરાઈઝ ઈમારતોના બાંધકામ માટે મંજુરી આપવામાં આવેલી. મજકૂર યોજનાને **"ટવીન ટાવર" નામ આપવામાં આવેલું.** મજકુર યોજનાના બે ટાવર પૈકી દક્ષિણ તરફના ટાવરને "એ" તરીકે ઓળખવામાં આવેલો અને ઉત્તર તરફના ટાવરને "બી" તરીકે તરીકે ઓળખવામાં આવેલો. બીજા પક્ષવાળાએ તે સમયે સ્થળ ઉપર ટાવર "એ" નું બાંધકામ કરેલું અને તેનુ પૂર્ણતા સર્ટીફીકેટ નં.ટીડીઓ નં./વસવાટ નં. ૮૪ તાઃ૩૦/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલું. તે ઈમારતના એકમો પણ બીજા પક્ષવાળાએ જે તે સમયે ત્રાહિત ઈસમોને વેચાણ આપેલા અને તેના દસ્તાવેજો પણ થઈ ગયેલા. તે તમામ દસ્તાવેજોમાં ઉત્તર તરફના બીલ્ડીંગને ટાવર "બી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલુ અને હવે તેને "સુરાના–૧૦૧" નામ આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ટાવરનુ બાંધકામ કરવા માટે બીજા પક્ષવાળાએ રીવાઈઝ પ્લાન તૈયાર કરેલા અને તે પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીઠ્ઠી નં.ટી.ડી.ઓ./ડીપી/૬૧૦ તાઃ ૧/૩/૨૦૧૮ થી મંજુર કરી આપેલા છે. મજકૂર પ્લાનમાં ડબલ લેવલ બેઈઝમેન્ટ ફલોર (પાર્કિંગ), ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા પહેલા માળ (અપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર) ઉપર દુકાનો (વાણીજય હેતુના હાઉસ), બીજો માળ (પાર્કિંગ) તથા ત્રીજા માળ થી સોળમા માળ (કુલ ૧૪ માળ) ઉપર દુકાનો (વાણીજય હેતુના હાઉસ) નુ આયોજન કરવામા આવેલ છે. મજકૂર પ્રોજેકટને લાગુ ટવીન ટાવર નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી પત્ર નં.ટીડીઓ/મોડીફિકેશન/૦૦૧ તાઃ૯/૨/૨૦૨૧ થી બીલ્ડીંગના ફર્સ્ટ બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર રેમ્પ તથા સી.ઓ.પી.–૧ વાળા ભાગમાં મોડીફિકેશન મંજુર કરવામાં આવ્યુ છે. સદરહુ પ્રોજેકટ બીજા પક્ષવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ રેરા ઓથોરીટી, ગુજરાતની કચેરીમાં .... નંબરે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. મજકૂર યોજનાનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે. બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ યોજનામાં પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ એકમ વાળી મિલકત પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલુ અને તે બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે તાઃ............... ના રોજ સાટાખત/વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલો. મજકૂર કરાર મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીના ૧ નંબરની બુકના ....

નંબરે તાઃ......... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો છે. હવે બાંધકામ પૂર્ણ થતા સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના પત્ર નંબરઃ .... થી પૂર્ણતા સર્ટીફીકેટ આપેલુ છે. બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. મળ્યેથી અમે તમને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાન / એકમ ની મિલકત સ્થળ ઉપર ઈન્સ્પેકશન આપી બતાવેલી છે અને તેના ક્ષેત્રફળ બાબતે તથા બાંધકામની ગુણવત્તા બાબતે અને ઈમારતના સ્પેસીફીકેશન્સ તથા એમેનીટીઝ બાબતે સંતોષ કરાવેલો છે. તમે તેવો સંતોષ મેળવી અમને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા વિનંતી કરતા આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

આ મુજબ બીજા પક્ષવાળાને ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની શરતોને આધિન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ ઈમારત પૈકીના અલગ અલગ યુનિટોની વેચાણ સહીતની વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે. બીજા પક્ષવાળાએ આ અગાઉ સદરહુ મિલકતની ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, ભાડે કે અન્યથા વ્યવસ્થા કરી કરાવી નથી કે તે કોઈને વેચાણ યા અન્યથા આપવાનું લેખિત કે મૌખિક કબુલ્યું નથી. સદરહુ મિલકત પર કોઈનું કરજ યાને લીયન કે બોજો નથી કે તે કોઈ કોર્ટની જપ્તી, ટાંચ કે મનાઈમાં નથી. સદરહુ મિલકત અંગે બીજા પક્ષવાળાએ કોઈ ટ્રસ્ટ યા સેટલમેન્ટ કર્યું કરાવ્યું નથી કે તે કોઈના જામીન થઈને જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. સદરહુ મિલકત બીજા પક્ષવાળાએ કોઈને ઈકવીટેબલ મોરગેજમાં પણ આપી નથી. સદરહુ મિલકત બાબતે કોઈ દાવા પ્રકરણ કોઈપણ કોર્ટમાં ચાલતું નથી કે આ મિલકત કોઈપણ દિવાની, ફોજદારી કે રેવન્યુ અદાલતમાં ચાલતા પ્રકરણમાં વિષય વસ્તુ નથી. સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈનો ખોરાકી પોષાકી કે રહેઠાણનો બોજો નથી કે તે ઉપર સરકારી લેણા જેવા કે ઈન્કમ ટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ વિગેરેનો બોજો નથી. સદરહુ મિલકત પર સરકારી, અર્ધ સરકારી કે સ્થાનિક સંસ્થાનું એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશન નથી કે તે મતલબની કોઈ નોટીસ બીજા પક્ષવાળાને બજાવવામાં આવી નથી. ટૂંકમાં સદરહુ મિલકત અંગે બીજા પક્ષવાળાનો કોઈ ગીરોદાર, દાવેદાર, હીસ્સેદાર કે બીજી કોઈ રીતનો હકક કરનાર કોઈ નથી અને બીજા પક્ષવાળાને સદરહુ મિલકતની આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી વિગતે વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે તેવો પહેલા પક્ષવાળાને વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને બીજા પક્ષવાળાએ આ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે.

બીજા પક્ષવાળા આથી બાંહેધરી આપે છે કે :

૧. બીજા પક્ષવાળા અને જમીન માલીક ટ્રસ્ટ વચ્ચે થયેલ ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની મુદત તારીખઃ ૧/૪/૨૦૦૬ થી તારીખઃ ૩૧/૩/૨૦૯૬ સુધીની છે.

૨. બીજા પક્ષવાળાએ જમીન માલીક ટ્રસ્ટને ભાડાની રકમ નિયમીત મળી રહે તે માટે કાયમી વ્યવસ્થા ગોઠવેલી છે અને પહેલા પક્ષવાળાએ ભાડા માટે કોઈ ફાળો આપવાનો રહેતો નથી.

૩. જમીન માલીક ટ્રસ્ટ સાથે થયેલી સમજુતી પ્રમાણે બીજા પક્ષવાળા ભાડાપટ્ટે રાખેલી જમીન ઉપર જે અમલા બાંધે તે અમલા ભાડાપટ્ટેથી આપવા, વેચાણ કરવા તેમજ તેની હરકોઈ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરવાનો બીજા પક્ષવાળાને હકક આપવામા આવેલો છે.

૪. બીજા પક્ષવાળા સદરહુ જમીન ઉપર જે કોઈ બાંધકામ કરે તેના બાંધકામ બાબતે બીજા પક્ષવાળાને હરકોઈ સાથે લખાણ કરવા, એડવાન્સ તથા ડીપોઝીટ કે અન્ય રકમો વસુલ કરવા અને પાકા લખાણો કરવાનો અધિકાર છે.

૫. સદરહુ જમીન ઉપર જે કોઈ બાંધકામ થાય તેમા આવેલા યુનિટો વાળી મિલકત કોઈ બેંક કે નાણાંકીય સંસ્થામા તારણમા આપી લોન મેળવી શકાશે પરંતુ તેવી લોન ભરવાની જવાબદારી જે તે ધારકની રહેશે.

૬. બીજા પક્ષવાળાએ મૂળ જમીન માલીક સાથે થયેલ ભાડાપટ્ટાની શરતોનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને ભાડાપટ્ટાના હકકો કાયમ જીવંત રાખવાના રહેશે અને તેવા હકકોમા કોઈ ન્યુનતા ન આવે તે માટે તમામ પ્રયત્નો કરવાના રહેશે. બીજા પક્ષવાળાએ ભાડાપટ્ટાના હકકો પહેલા પક્ષવાળા તથા ઈમારતના અન્ય ધારકોના લાભ અને હીતમા જાળવવાના રહેશે.

૭. કોમન એરીયા યાને દાદર, પેસેજ, માર્જીન, ટોઈલેટ બ્લોકસ તથા તે પ્રકારની સહિયારા વપરાશની મિલકતો વગેરે દુકાન ધારકો બનાવે તેવી સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં તબદીલ કરી આપવામાં આવશે અને ત્યાર બાદ બીજા પક્ષવાળાનો તેમા કોઈ હકક દાવો ગણાશે નહી.

૮. ઈમારતમાં આવેલ કોમન ટેરેસ ઉપર ભવિષ્યમા બાંધકામ કરવાનો કે ભવિષ્યમા મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો બીજા પક્ષવાળા કોઈ હક દાવો કરશે નહી.

૯. કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી વર્ષ–૫ સુધી બાંધકામની ડીફેકટની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત

કરી–કરાવી આપવાની રહેશે. પરંતુ, બીજા પક્ષવાળા જવાબદાર નહી હોય તેવા અથવા બીજા પક્ષવાળાના કાબુ બહારના પરિબળોના પરિણામે વર્કમેનશીપ, કવોલીટી અને સેવાઓમાં તથા સ્ટ્રકચરમાં ખામી ઉભી થઈ હોય તો તેવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષવાળા જવાબદાર રહેશે નહી તેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

આ દસ્તાવેજના અવેજના **રૂા.............../– અંકે રૂપિયા** .... પુરા પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

<u>વિ ગ ત</u>

રકમ રૂા.	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**બેન્કનું નામ**
	કુલ રૂા.		

જે મળ્યા બદલની બીજા પક્ષવાળા આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. ભવિષ્યમાં અવેજ ન મળ્યાની કે ઓછો મળ્યાની બીજા પક્ષવાળાએ કોઈ તકરાર કરવી નહી અને કરે તો તે આ લખાણથી રદબાતલ ગણાય સહી. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપી દેવામાં આવ્યો છે. પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહુ મિલકત નીચે જણાવેલી શરતોને આધિન ધારણ કરવાની રહેશે.

<u>શ ર તો</u>

૧. અમે તમને તારીખઃ .... ના નોંધણી નંબરઃ ...... થી કરી આપેલ સાટાખતમાં જણાવેલી શરતોને આધિન ધારણ કરવાની રહેશે.

૨. તમને વેચાણ આપવામાં આવેલી મિલકતના ટાઈટલ બાબતે અમે તમને તમામ માહિતી આપેલી છે અને એડવોકેટનો રીપોર્ટ પણ આપેલો છે. તમે તમારા સલાહકાર મારફતે ચકાસણી પણ કરાવી લીધી છે અને તમામ હકીકતો સમજી વિચારીને તમે સદરહુ મિલકત આજે જેમ છે તેમની સ્થિતિમા અમારી પાસેથી આ દસ્તાવેજમા જણાવેલી શરતો અનુસાર વેચાણ રાખી છે.

૩. તમને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે મિલકતની અંદરની સ્પેસ તમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટની રહેશે. તમારી સાથેનો સોદો માત્ર

દુકાનની અંદરની સ્પેસને લગતો છે. પરંતુ મજકુર દુકાન/ઓફિસની બહારની સ્પેસ જેવી કે પેસેજ, દાદર, લીફટ, માર્જીન, ફોયર વગેરેની સ્પેસ પર તમને માત્ર વપરાશના હક આપવામાં આવ્યા છે અને તેનો તમારે અન્ય કબજેદાર માલીકોને અડચણ, અવરોધ, અટકાયત ન થાય તે રીતે વપરાશ કરવાનો રહેશે. તમે દુકાન સિવાયની ઈમારતની બીજી કોઈપણ મિલકત પર હક દાવો કરી શકશો નહીં તેવી સ્પષ્ટતા સાથે તમોએ મજકૂર દુકાન/ઓફિસવાળી મિલકત વેચાણ રાખી છે. આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે તે સિવાય કોઈ વધારાના હકોની તમે માંગણી કરી શકશો નહી તેમ છતાં તેવી માંગણી કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાય સહી. સમગ્ર ઈમારતમાં આવેલ દાદર, પેસેજ, માર્જીન, ટોઈલેટ બ્લોક્સ તથા તે પ્રકારની સહિયારા વપરાશની મિલકતો દુકાન ધારકો બનાવે તેવી સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં તબદીલ કરી આપવામાં આવશે અને તે બાબતે જે કોઈ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો થાય તે અમે કરી આપીશું. તેવા દસ્તાવેજનો ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટીએ ભોગવવાનો રહેશે અને તે ખર્ચમાં તમો ખરીદનાર સહિતના તમામ સભાસદોએ પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવાનો રહેશે. સહીયારી સગવડોનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરશે અને તેમાં સરવે સભ્યોની સંમતિ ગણાશે. સોસાયટી જે નિતિનિયમો બનાવે તે અનુસાર દુકાન ધારકોએ સહિયારા વપરાશની મિલકતોનો વપરાશ કરવાનો રહેશે.

૪. મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે બેઝમેન્ટમાં ડબલ લેવલ તથા બીજા માળ ઉપર પાર્કિંગનુ આયોજન કરવામાં આવેલુ છે. તે પાર્કિંગમાં દુકાન/એકમ ધારકો વહેલો તે પહેલા ના ધોરણે વાહનો પાર્ક કરી શકશે. તેમ છતાં સોસાયટીની રચના થયેથી સોસાયટી સભાસદોને ચોકકસ પાર્કિંગ સ્પેસ એલોટ કરી શકશે અને તેમાં દરેક ખરીદનાર સભાસદની સંમતી ગણાશે.

૫. ઈમારતમાં કોમન લાઈટીંગ, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈનો, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટેન્ક, લીફટ, પાણીનો પંપ વગેરેની સગવડ સહીયારી છે અને તે સગવડોનો તમે લાભ લઈ શકશો. સહીયારી મિલકત અને સહીયારી સગવડોના નિભાવ તથા જાળવણી માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે તમામ કબજેદાર માલીકોએ ફાળે પડતો ભરવાનો અને ભોગવવાનો રહેશે. સમગ્ર મિલકતના નિભાવ સર્વિસ સોસાયટી કરશે અને સોસાયટીના ધારાધોરણ તથા નિતી

નિયમો અનુસાર તમારે મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. નિભાવ માટે સોસાયટી વખતો વખત જે ફાળાની રકમ મુકરર કરે તે તમારે અચુક નિયમીત આપવાની રહેશે. તેવી રકમ ભરવામા તમે કસુર કરો તો સોસાયટી પોતાની મુનસફી ઉપર તમારી સામે કાયદેસરના તમામ પગલાં ભરી શકશે અને તમને સદરહુ મિલકતમા મળતી લાઈટ, પાણી તથા લીફટની સગવડો બંધ કરી શકશે. તે વિરૂધ્ધ તમારાથી વાંધો લઈ શકાશે નહિં. જયાંસુધી સર્વિસ સોસાયટી ની રચના ન થાય ત્યાં સુધી સહીયારી મિલકત અને સહીયારી સગવડોનો વહીવટ અમારા હાથમા રહેશે અને સોસાયટી જે પગલાં ભરી શકે તેવા તમામ પગલાં ભરવાના હકકો અમારા અનામત રાખ્યા છે. સમગ્ર ઈમારત ઘી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટ તથા રૂલ્સની જોગવાઈઓને આધિન ગણવાની રહેશે અને તે કાયદા/ નિયમો અન્વયે જાહેર થયેલ મોડેલ બાયલોઝ આપોઆપ લાગુ થતા ગણાશે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના થયેથી તે સોસાયટીના પેટા કાયદા અનુસાર વહીવટ કરવાનો રહેશે. તે ઉપરાંત પણ પ્રોજેકટમાં આપવામાં આવતી જે સગવડોનો લાભ ૫૦% ઉપરાંતના સભ્યોને મળવા પાત્ર હોય તે સગવડો સહિયારી સગવડો ગણાશે અને તે માટે થતો ખર્ચ સહિયારો ખર્ચ ગણાશે. દુકાન / એકમનો ઉપયોગ ન થતો હોય તો પણ જે તે કબજેદાર/ સભાસદ નિભાવખર્ચ આપવાનો ઈન્કાર કરી શકશે નહી તેથી ઉલટું વપરાશ નહી કરનાર દુકાનદાર વાણિજય હેતૂની મિલકતમાં નકારાત્મક વાતાવરણ ઉભું કરતા હોવાથી તેઓ બીનવપરાશી ચાર્જ તરીકે નિભાવખર્ચ ઉપરાંત ૫૦%ના ધોરણે વધારાની રકમ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૬. તમારા કબજા વહીવટની મિલકત અંગેના લાઈટ બીલ, મ્યુનીસીપલ વેરાઓના બીલ તથા બીજા જે કાંઈપણ વેરાઓ ભરવાના આવે તે તમારે ભરવાના રહેશે સહી. સહિયારી મિલકત બાબતે જે મ્યુનીસીપલ વેરાના બીલ આવે તે તમામ કબજેદારોએ સાથે મળીને પ્રમાણસરના ધોરણે ભરવાના રહેશે.

૭. આખી ઈમારતમાં દાદર તથા પેસેજનો ઉપયોગ ફકત જવા આવવા માટેજ કરવાનો રહેશે. તેમાં અડચણ, અંતરાય કે અવરોધ થાય તે રીતે માલ સામાન રાખી શકાય નહીં. મિલકતના પેસેજમાં તમારે કોઈપણ વસ્તુ, સર સામાન, કાયમી કે હંગામી રીતે યા અન્ય ધોરણે મુકવા નહીં. તેમજ પેસેજમાં કોઈ

પ્રોજેકશન કાઢવું નહીં, દાદર તથા પેસેજની માલીકી તમામ કબજેદારોની રાસુકી ગણાશે.

૮. તમને વેચાણ આપેલ દુકાન/એકમના પ્રવેશધ્વાર સિવાય અન્ય કોઈપણ ભાગ કે રાસુકી યાને સહીયારી જગ્યાના ભાગમાં તમો ખરીદનારે કે તમારા થકી હકક કરનાર કબજેદાર કે ધારણ કરનારે કોઈ નેઈમ પ્લેટ, સાઈનબોર્ડ કે હોર્ડીગ્સ લગાડવાના નથી. તેવા તમામ સાઈનબોર્ડ વિગેરે માત્ર તમારી દુકાન/એકમના પ્રવેશ ધ્વારા ઉપર નિયત કરેલ સ્પેસમાં લગાવવાના રહેશે.

૯. સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ માત્ર દુકાન/ વાણિજય હેતુ માટે કરી શકાશે. તે સિવાય બીજા કોઈ કામ માટે કે હોસ્પીટલ, નર્સિંગ હોમ, હોટલ, ગેસ્ટ હાઉસ જેવા હેતુઓ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિં કે તેમા મશીનરી ગોઠવી અવાજ, ધ્રુજારી કે અન્ય પ્રકારે ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિં. સદરહુ મિલકતમાં સળગી ઉઠે તેવા અને મકાનની ઈમારતને નુકશાન થાય તેવા સ્ફોટક કે ધડાકીયા પદાર્થ રાખવાના નથી. તેમછતાં હરકોઈ કબજેદારના તેવા કાંઈપણ કૃત્યને કારણે મિલકતના અન્ય કબજેદારોના જાનમાલને જે કાંઈપણ નુકશાન થાય તે માટે કસુર કરનારની જવાબદારી રહેશે અને જે તે ને ભરપાઈ કરી આપવી સહી.

૧૦. મિલકતનું સ્ટ્રકચરલ બાંધકામ યથાવત રાખવાનું રહેશે અને તેમાં ફેરફાર થાય તે રીતે તોડફોડ કરી શકાશે નહીં.

૧૧. તમારા કબજે વેચાણથી સોંપવામાં આવેલી મિલકત સારી હાલતમાં રાખવાની જવાબદારી તમારી રહેશે. તમો ખરીદનારે સરકારી તથા સુરત મહાનગરપાલિકા અને ઘી સુરત ઈલેકટ્રીસીટી કંપની ના નિતી નિયમો તથા ધારા ધોરણો મુજબ વર્તન કરવાનું રહેશે અને તેવા કોઈ નિતી નિયમો કે ધારણ ધોરણોના ભંગ માટે તમો અંગત રીતે જવાબદાર રહેશો.

૧૨. તમારા કબજે વેચાણથી સોંપવામાં આવેલી મિલકતની પાર્ટીશન વોલ અન્ય દિવાલો તે ભાગમાં આવેલા બીમ કોલમો તથા ગટર કનેકશન તથા અન્ય સાધનો સારી હાલતમાં રાખવાની જવાબદારી તમારી રહેશે, અને તમારી કસુરના કારણે જો ઈમારતના અન્ય કબજેદારોને કોઈપણ નુકશાન થાય તો તે તમારે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે, એટલુંજ નહીં પરંતુ સર્વિસ સોસાયટી મારફતે

જરૂરી રીપેરકામ માટે તમારી મિલકતમાં હરકોઈ યોગ્ય સમયે દાખલ થવા અને જોખમે જરૂરી રીપેરકામ કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે સહી.

૧૩. તમારા કબજે વેચાણથી સોંપવામાં આવેલી મિલકતમાં આવેલા લાઈટના વાયરો, પાણીની લાઈનો, ગટર કનેકશન તથા અન્ય રાસુકી સગવડો રીપેર કરવા, જાળવણી કરવા તથા સાફ સફાઈ યા ટેપીંગ માટે સોસાયટી ઠરાવે તો સોસાયટીના હોદ્દેદારો/માણસો હરકોઈ યોગ્ય સમયે દાખલ થવા હકકદાર રહેશે સહી. તેમજ જરૂરી કામો કરી શકશે સહી.

૧૪. મજકુર આખી ઈમારતના દર્શનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે તમારે પોતાના કબજા વાળી મિલકતમાં કોઈપણ રીતના ફેરફાર કરવા કરાવવા નહી, ઈમારતની બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર યા રંગકામ સર્વિસ સોસાયટી મારફતે કરાવવું અને તેમાં થતા ખર્ચમાં તમારે ફાળો આપવો સહી. ઈમારતના અન્ય કબજેદારોની મિલકતને હાની થવાનો સંભવ હોય તો તે રીતે તમો પોતાના કબજા વાળી મિલકતમાં કોઈ જાથુકના કે કામચલાઉ ફેરફાર કરી શકશો નહી.

૧૫. તમોએ સદરહુ મિલકતના ટાઈટલની તથા બાંધકામની ચકાસણી/ખાત્રી કરીને કબજો સ્વીકાર્યો છે અને તેથી તે વિરૂધ્ધ ભવિષ્યમાં તમારે તકરાર કરવી નહી અને કરો તો તે આથી રદબાતલ ગણાય સહી.

૧૬. આ દસ્તાવેજની તમામ શરતો તમો ખરીદનારને તથા તમારા થકી મિલકતનો વપરાશ કરનાર તમારા ટેનન્ટ/ લાયસન્સી તથા તમારી પાસેથી મિલકત ભાડે યા ટ્રાન્સફરથી રાખનાર તમામને બંધનકર્તા રહેશે અને આ શરતોને આધિન તમારા ટ્રાન્સફરી મિલકત ધારણકર્તા ગણાશે. જયારે પણ મિલકત વેચાણ કરવાનો કે ભાડે યા લાયસન્સથી વાપરવા આપવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તમારે સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વમંજુરી મેળવવાની રહેશે અને તેવી મંજુરી આપતી વેળા સોસાયટી ટ્રાન્સફર ફી સહિતની જે શરતો મુકરર કરે તે અનુસાર અમલ કરવાનો રહેશે. સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી સિવાય થયેલી તબદીલી બિનઅધિકૃત ગણાશે અને તેવા તબદીલીથી રાખનારને કોઈ અધિકાર મળશે નહિં અને ઈમારતની સહીયારી સગવડો વાપરવાનો અધિકાર મળશે નહિં.

૧૭. સદરહુ ઈમારતમાં સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ આપવામાં આવેલી છે. મજકુર લીફટની ગુણવત્તા ચકાસીને લીફટ ઈન્સ્પેકટરે લીફટ વપરાશનું લાયસન્સ આપેલું છે. મજકુર લાયસન્સ દુકાન ધારકોએ સોસાયટીના નામે ટ્રાન્સફર

કરાવી લેવાનું રહશે. લાયસન્સની શરતો અનુસાર લીફટની ચકાસણી કરાવી લેવાની જવાબદારી તમો ખરીદનાર સહિતના તમામ દુકાન ધારકોની સામુહિક રહેશે. અમે તે બાબતે કોઈ જવાબદારી રાખતા નથી. તેજ પ્રમાણે ઈમારતમાં સુરત મહાનગરપાલિકા અને ફાયર વિભાગની સૂચના પ્રમાણે ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ ઉભી કરવામાં આવી છે અને તે યોગ્ય હોવાનું સુરત મહાનગરપાલિકાના ફાયર વિભાગે તેમના તા. ——— ના પ્રમાણપત્રથી પ્રમાણિત કરેલું છે. મજકુર સીસ્ટમ પૂર્ણ કાર્યદક્ષતાપૂર્વક ચાલુ રહે તે જોવાની જવાબદારી તમો ખરીદનાર સહિતના તમામ દુકાન ધારકોની/સોસાયટીની સામુહિક રહેશે. અમે તે બાબતે કોઈ જવાબદારી રાખતા નથી.

૧૮. ટાવર **"સુરાના–૧૦૧"** બિલ્ડીંગની તળની જમીન ભાડાપટ્ટાની જમીન હોવાથી તે જમીન ઉપર પહેલા પક્ષવાળાને કોઈપણ હકક આપવામા આવ્યા નથી તેની સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે. પહેલા પક્ષવાળા તેવી જમીન ઉપર કોઈપણ હકક દાવો કરી શકશે નહિં. પરંતુ બીજા પક્ષવાળા પોતાના ભાડાપટાના હકકો તમામ શરતોનુ પાલન કરીને જીવંત રાખશે અને તેવા હકકો પહેલા પક્ષવાળા સહિતના ઈમારતના તમામ કબજેદારો અને તેમની સર્વિસ સોસાયટીના લાભમાં લીઝ ડીડ નં.૮૮૦૩ તા:૨૦/૬/૨૦૦૬ અને નં.૪૫૯૧ તારીખ:૧૮/૪/૨૦૦૬ તેમજ પુરવણી લીઝ ડીડ તારીખ:૨૧/૬/૨૦૧૮ નોધણી નંબર: ૫૪૯૧ તથા ૫૪૯૩ નોંધણી તારીખ: ૨૧/૬/૨૦૧૮ ની શરતોને આધીન ટ્રાન્સફર યાને એસાઈન કરી આપશે. તેવા દસ્તાવેજનો ખર્ચ સોસાયટીએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેમા ખરીદનારા/એકમ ધારકે ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં ફાળો આપવાનો રહેશે. લીઝ ડીડની મુદત પુરી થયેથી તમામ સભાસદોના હકકોનો અંત આવેલો ગણાશે અને સોસાયટી તથા સભાસદોએ ઈમારત ઉતારી પાડી ભાડા પટ્ટાના હકકો થી ધારણ કરેલી જમીનનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો જમીનમાલીકને સુપરત કરવાનો રહેશે. જમીન માલિકે બીજા પક્ષવાળાની તરફેણમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબનો જે પુરવણી ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે તેની નકલ પહેલા પક્ષવાળાને પુરી પાડવામાં આવેલી છે અને તેમાં જણાવેલી તમામ શરતોથી પહેલા પક્ષવાળાને માહિતગાર કરવામાં આવેલા છે. તે તમામ શરતો આ દસ્તાવેજનો ભાગ ગણી લેવાનો રહેશે.

૧૯. ઈમારતનુ નામ કાયમી ધોરણે **"સુરાના–૧૦૧"** રાખવાનુ રહેશે અને તેમાં કોઈ બદલાવ કરી શકાશે નહી.

૨૦. એલોટમેન્ટ/ એગ્રીમેન્ટ કે વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈઓ અનુસાર કાર્યવાહી થશે જે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૧. જો કોઈ સંજોગોમાં આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા કે રૂલ્સ કે રેગ્યુલેશન્સ કે વખતો વખત અમલમાં આવતા કાનુનો કે તેની જોગવાઈઓ હેઠળ નિરર્થક કે બિનઅમલી નકકી થાય તો તેવી જોગવાઈઓ, જયાં સુધી તે જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાઓ સાથે સુસંગત ન હોય ત્યાં સુધી રદ થયેલી ગણાશે અને જયાં સુધી તે કાયદાની જોગવાઈઓ અને નિયમો સાથે સુસંગત હોય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે અને તે સિવાયની બાકીની જોગવાઈઓ વેલીડ અને અમલી ગણાશે.

ઉપર મુજબની સ્પષ્ટતા સાથે પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલી હોવાથી તેવી તમામ શરતોનું પહેલા પક્ષવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષવાળાએ મિલકત વેચાણ કરવાનો પ્રસંગ પડે ત્યારે ખરીદનાર સાથે તે મુજબની સ્પષ્ટ શરત કરવાની રહેશે અને તે મુજબની શરત દસ્તાવેજમાં આમેજ કરવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળાના ટ્રાન્સફરી તથા ભાડુતો, કબજેદારો ઉપરોકત સર્વે શરતોને આધિન મિલકતનો વપરાશ કરવા જવાબદાર રહેશે.

આ દસ્તાવેજની રૂએ પહેલા પક્ષવાળા સદરહુ મિલકત સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનિક સંસ્થાના રેકર્ડ ઉપર સીટી સરવે કચેરીના રેકર્ડ ઉપર તથા મ્યુનીસીપલ દફતરે ઈમલેદાર તરીકે પોતાના નામે દાખલ કરાવી શકો સહી અને તે માટે બીજા પક્ષવાળાએ જરૂરી સહી સંમતી કબુલાત આપવાની રહેશે અને તેવી સહી સંમતી કબુલત આ દસ્તાવેજથી ગણી લેવાય સહી.

<u>વેચાણ આપેલી મિલકતની વિગત</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના સહરા દરવાજા, ઉમરવાડા વિસ્તારમા આવેલી મૂળ મોજે ગામ ઉમરવાડા ના સરવે નંબરઃ ૮૬ પૈકીની, હવે ટી.પી.સ્કીમ ન ૮ (ઉમરવાડા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૪, ૧૬૫ તથા ૧૬૬ વાળી અને સીટી સરવે પ્રમાણે વોર્ડ નંબરઃ ૭ ના સીટી સરવે નંબરઃ ૪૯૩૬ તથા ૪૯૩૭ વાળી કુલ્લે ૫૮૦૯ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી ભાડાપટ્ટાના

હકકોથી ધારણ કરેલી જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૪, ૧૬૫ તથા ૧૬૬ પૈકીની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરી આપેલ પ્લાનમાં ટાવર "બી" થી ઓળખાતી અને હવે સ્થળ ઉપર **"સુરાના-૧૦૧"** નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ નીચે ટેબલમાં વિગતવાર વર્ણવેલી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે દરોબસ્ત.

માળ		**એકમ/દુકાન નંબર**		**કારપેટ ક્ષેત્રફળ**	
મંજુર પ્લાન મુજબ	સ્થળ મુજબ	મંજુર પ્લાન મુજબ	સ્થળ મુજબ	ચો. ફુટ	ચો. મીટર

સ્ટેમ્પ ડયુટી હેતુ માટે એકમ/દુકાનનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... સમ ચોરસ મીટર ગણવામાં આવ્યું છે. સદરહુ મિલકત સુરત મહાનગરપાલીકાના સીધા વેરા રેકર્ડ ઉપર ટેનામેન્ટ નંબરઃ ———— થી નોંધાયેલી છે.

આ દસ્તાવેજ કુલ **રૂા............./- અંકે રૂપિયા .... પુરાના** અવેજ બદલ કરવામાં આવતો હોવાથી સ્ટાંપ કાયદાના આર્ટીકલ ૨૦ તથા આર્ટીકલ ૩૦(ખ) ની જોગવાઈઓને આધિન **રૂા............./-** પુરાના જનરલ સ્ટાંપ પર કરવામાં આવ્યો છે. સ્ટાંપ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા વકીલ ફી પહેલા પક્ષવાળાના શીરે છે. ભવિષ્યમાં વધારાની સ્ટાંપ ડયુટી ભરવાની થાય તો તે પણ પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાની રહેશે. સદરહુ મિલકતને લગતા જુના દસ્તાવેજો તથા હકક દર્શક પુરાવાઓની નકલ પહેલા પક્ષવાળાને સોંપી છે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારી અને બીનકેફમાં વાંચી, વંચાવી, સમજીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ કર્યો છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ વાલી વારસોને તમામ રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

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