

:: દસ્તાવેજનો પ્રકાર ::

વેચાણ દસ્તાવેજ

:: મિલકતનું વર્ણન ::

“ રોયલ સ્કેવર ”

મોજે બારડોલી, તા. બારડોલી, જી. તાપી.

સીટી સર્વે નંબર ૮૦, ૮૧ તથા ૧૭૫૬ ના

..... માળ પર આવેલ દુકાન નં.

:: પ્રથમ પક્ષના : (વેચાણ આપનાર) ::

અરિહંત એસોસીએટસના ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર

તરૂણ અનીલભાઈ શાહ

:: બીજા પક્ષના : (વેચાણ લેનાર) ::

નયન રામચંદ્ર દેસાઈ

મેહુલ નયનભાઈ દેસાઈ (એડવોકેટ)

પ્રીતી મનુભાઈ શાહ

વ્યારા, તા. વ્યારા, જી. તાપી.

મો. ૯૮૨૫૯૪૪૪૧૧, ૯૮૨૫૯૭૭૨૦૦, ૯૪૨૬૧ ૫૪૨૭૦

-:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::-

રૂા./-

અંકે રૂપિયા..... પુરા

સંવત ૨૦૭૭ ના ને વાર તા.

માહે સને ૨૦૨૧ ને અંગ્રેજી દિને :-.

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

અરિહંત એસોસીએટશ, મુ. બારડોલી. તા. બારડોલી, જી. સુરત કે જે એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી છે અને જેનો ભાગીદારી પેઢીનો નં. PAN NO. ABBFA 7615 H છે,

અરિહંત એસોસીએટશના ભાગીદારી પેઢી ના મુખ્ય ભાગીદાર તરૂણ અનીલભાઈ શાહ, ઉ.વ.આ. ૩૧, ધંધો- ખેતી/વેપાર, જાતના- હિંદુ જૈન, રહે- જીર/૩૦૧, હેપ્પી એક્ક્સેલેસિયા, યુર્નિવર્સીટી એપોર્ટ રોડ, વેસુ, સુરત સીટી, સુરત.

આધારકાર્ડ નંબર	પાનકાર્ડ નંબર	મોબાઇલ નંબર
90૫૯ 0૪૬૮ ૨૨૩૫	BJJPS 0454B	98250-74777

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ ના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે તથા વખતો વખત હોદ્દાઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સક્સેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે)

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

(૧), ઉ.વ.આ.-....., ધંધો-....., જાતના-....., રહે-.....

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ ના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા તમો અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં તમો બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દાઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવી એ છીએ કે :-

૧.. સુસ્ત જીલ્લા, બારડોલી તાલુકા, મોજે બારડોલી ના સીટી સર્વે નંબર-૮૦,૮૧ તથા ૧૭૫૬ થી નોંધાયેલ મિલકત જેનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૫૧૭.૪૯ ચો.મી. છે જે જમીન પર બાંધકામાં આવેલ “રોયલ સ્કેવર” નામના પ્રોજેક્ટના (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “પ્રોજેક્ટ” તરીકે કરવામાં આવેલ છે. બિલ્ડીંગ ના માળે આવેલ દુકાન પૈકી દુકાન નંબર-..... (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “દુકાન” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) થી બાંધકામ કરેલ દુકાન વાળી મિલકત ચાલી આવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે “પરિશિષ્ટ” માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે દુકાન હમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્છેદ રૂા./- (અંકે રૂપિયા) ના કિંમતી અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ, અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા. ના રોજ લેખીત વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ કરાર મે. બારડોલી ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧-નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. થી તા. ના રોજ નોંધણી થયેલ છે. તે કરારની શરતોનું અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સંપૂર્ણ પણે 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 નાણા અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

(3)

-વિગત-

અનુ. નં.	બેંક નું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	અવેજ રૂ.
૧				

અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન નો વેચાણ અવેજ નથી મળયો કે ઓછો મળયો 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 દસ્તાવેજ ના લેખથી વેચાં આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાનના ટાઇટલ તથા હુકમોની હકીકત એવી છે કે :-

સીટી સર્વે નંબર ૮૦ તથા ૧૭૫૬ :-

સદર મિલકત સીટી સર્વે નંબર ૮૦ તથા ૧૭૫૬ મુળ માલીક ચંપકલાલ છગનલાલ તથા વ્રજલાલ છગનલાલ કરીને હતા. તેઓ પાસે સદર સીટી સર્વે નંબર ૮૦ તથા ૧૭૫૬ વાળી મિલકત સગીર સુમેરમલ ધેવરચંદ શાહ તથા સગીર સુરજમલ ધેવરચંદ શાહ ના સગીરના વાલી તથા ઘસ્ટ મિત્ર તરીકે ધેવરચંદ શાહ તથા કાંતિલાલ પારસમલ તથા સગીર કપુરચંદ પારસમલના સગીરના વાલી તથા ઘસ્ટ મિત્ર તરીકે પારસમલ કપુરચંદ શાહનાઓએ તારીખ ૦૪/૦૪/૧૯૬૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખી હતી. સદર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી બારડોલી ના દફતરે તારીખ ૨૪/૦૪/૧૯૬૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૯૯ થી નોંધાયેલ હતો.

ત્યારબાદ સદર મિલકત માંથી કાંતિલાલ પારસમલ શાહ તથા પારસમલ કપુરચંદ શાહએ પોતાનો હિસ્સો તારીખ ૧૭/૦૩/૧૯૯૪ ના રોજ બીન અવેજી રીલીઝ ડીડ નંબર ૨૯૪

(૪)

થી જતો કર્યો કરેલ હતો, સદર રીલીઝ ડીડ ના આધારે કાંતિલાલ પારસમલ શાહ તથા પારસમલ કપુરચંદ શાહઓનું નામ સદર મિલકત માંથી કમી કરવામાં આવ્યું હતું. અને સુમેરમલ ઘેવરચંદ તથા સુરજમલ ઘેવરચંદ સદર મિલકત ના માલીક રહ્યા હતા.

ત્યારબાદ સુમેરમલ ઘેવરચંદ તથા સુરજમલ ઘેવરચંદ પાસેથી સદર મિલકત હમો પ્રથમ પક્ષનાએ તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખી હતી અને સદર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી બારડોલી ના દફતરે તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૨૬૩૭ થી કાયદેસર રીતે નોંધવામાં આવ્યો હતો.

સદર રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ આધારે હમો પ્રથમ પક્ષનાનું નામ સીટી સર્વે કચેરી બારડોલીના દફતરે તારીખ ૩૦/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ માલીક તરીકે દાખલ થયું હતું. અને સદર નોંધને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

સીટી સર્વે નંબર ૮૧ :-

સદર સીટી સર્વે નંબર ૮૧ ના મુળ માલીક ચંચળબેન રાયચંદ શાહની વિધવા તથા સવિતાબેન વિરચંદ તથા કૌશાલીબેન વિરચંદ તથા નિર્મળાબેન વિરચંદ તથા ચંદ્રવદન વિરચંદ કરીને હતા.

ત્યારબાદ સવિતાબેન વિરચંદ તથા કૌશાલીબેન વિરચંદ તથા નિર્મળાબેન વિરચંદએ પોતાનો હક્ક હિસ્સો ચંચળબેન રાયચંદ શાહની વિધવા તથા ચંદ્રવદન વિરચંદ ના તરફેણ માં જતો કર્યો. જેની નોંધ સીટી સર્વે કચેરી બારડોલી ના દફતરે તારીખ ૧૫/૦૬/૧૯૮૩ ના રોજ કરવામાં આવી હતી.

ત્યારબાદ ચંચળબેન રાયચંદ શાહની વિધવાનું તારીખ ૧૬/૦૭/૧૯૮૪ ના રોજ અવસાન થતા, તેમના સીધી લીટીના વારસ તરીકે ચંદ્રવદન વિરચંદ કોઠારીનું નામ સીટી સર્વે કચેરી બારડોલીના દફતરે તારીખ ૦૧/૧૨/૧૯૮૪ ના રોજ માલીક તરીકે દાખલ થયું હતું. સદર નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

ત્યારબાદ ચંદ્રવદન વિરચંદ નુ તારીખ ૨૨/૦૧/૨૦૦૪ ના રોજ અવસાન થતા, તેમના સીધી લીટી ના વારસ તરીકે (૧) સુલોચનાબેન ચંદ્રવદન કોઠારી (૨) રાકેશ ચંદ્રવદન કોઠારી (૩) દિનાબેન ચંદ્રવદન કોઠારી (૪) રાજેશકુમાર કાંતિલાલ શાહ (૫) પ્રતિકકુમાર કાંતિલાલ શાહ (૬) નિકીતા કાંતિલાલ શાહઓનુ નામ સીટી સર્વે કચેરી બારડોલીના દફતરે તારીખ ૦૬/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ માલીક તરીકે દાખલ થયુ હતુ. સદર નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવી હતી.

ત્યારબાદ (૧) સુલોચનાબેન ચંદ્રવદન કોઠારી (૨) રાકેશ ચંદ્રવદન કોઠારી (૩) દિનાબેન ચંદ્રવદન કોઠારી (૪) રાજેશકુમાર કાંતિલાલ શાહ (૫) પ્રતિકકુમાર કાંતિલાલ શાહ (૬) નિકીતા કાંતિલાલ શાહ પાસેથી સદર મિલકત હમો પહેલા પક્ષનાએ તારીખ ૧૭/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખી હતી અને સદર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી બારડોલી ના દફતરે તારીખ ૧૭/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૩૦૨૭ થી કાયદેસર રીતે નોંધાવવામાં આવ્યો હતો.

સદર રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ આધારે હમો પહેલા પક્ષનાનુ નામ સીટી સર્વે કચેરી બારડોલીના દફતરે તારીખ ૩૦/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ માલીક તરીકે દાખલ થયુ હતુ. અને સદર નોંધને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવી હતી.

આમ હમો પહેલા પક્ષના સીટી સર્વે નંબર ૮૧ના માલીક બન્યા હતા.

આમ, હાલમાં હમો પહેલા પક્ષના વાળા અરિહંત એસોસીએટશના માલિક છીએ. ઉપરોક્ત સીટી સર્વે નં. ૮૦, ૮૧ તથા ૧૭૫૬ વાળી મિલકતનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૧૭.૪૯ ચો.મી. થાય છે.

ત્યાર બાદ પહેલા પક્ષનાએ સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી નગર પાલિકા બારડોલી ની રજા ચિઠ્ઠી નં ૩૦ તા. ૦૬/૧૨/૨૦૧૯ થી લીધેલ છે. જેમાં હમો પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગ બનાવેલ છે. જેમાં કોર્મશીયલ બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે. અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નં.-..... તા. આપેલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબ ટાઇટલ વાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ “રોયલ સ્કેવર” નામે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

“રોયલ સ્કેવર” ના પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદિન સુધી ચાને કે તમો બીજા પક્ષનાને દુકાન નો કબજો સુપ્રત કર્યા સુધી બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે / મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ માળ ધરાવતુ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે. અને તે બિલ્ડીંગ ના માળ પર આવેલ દુકાન નંબર-..... ના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે દુકાન ની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં પ્રોજેક્ટ ની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ લેખ

દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મિલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહું દુકાન અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણે આપેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

૩.. તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર દુકાનના તથા તે તળેથી જમીને લગતા ટાઇટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક મે. મોદી એસોસીએટ્સ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા 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 છે અને અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે. અને તે તમો કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૪.. અમો પહેલા પક્ષના વકીલ દ્વારા ઘશ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, દુકાનનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા સીટી સર્વે કચેરી બારડોલીની સદર સીટી સર્વે નંબર ને લાગતી તમામ નોંધો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે. તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૮)

૫.. મજકુર “રોયલ સ્કેવર” નું આજદિને જેટલી F.S.I. પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ દુકાનનો સમાવેશ થયેલ છે. The Promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace right after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will be owned by the “Association of Allottee”

૬.. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન અમો પહેલા પક્ષનાના માલિકીપણા અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી લઇને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે તે બદલની આથી પાકી કબજા રસીદ અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપીએ છીએ. અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર દુકાન નો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ માલિકી હક્કે કબજો તથા ગાર્ડન સહિતની તમામ કોમન સુવિધાઓ જોઇ તપાસી દરેક બાબતના તજજ્ઞો પાસે ચેક કરી-કરાવી, તમામ બાબતો / ચીજ વસ્તુઓ સંપૂર્ણ રીતે સંતોષકારક લાગતા રાજીખુશીથી સ્વીકારી લઇ, મજકુર દુકાન નો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકાર્ય બદલની આથી પાકી પહોંચ લખી આપો છો સહી, અને એ રીતે હવેથી મજકુર દુકાન ઉપર અમો પહેલા પક્ષનાના કોઇ કબજો ભોગવટો કે માલિકીપણું રહ્યા નથી કે રાખ્યા નથી. અને તેવા તમામ હક્કો અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાના લાભમાં કાયમને માટે ટ્રાન્સફર ચાને તબદીલ ચાને એસાઇન કરી દીધા છે સહી.

૭.. આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, દુકાન માં અથવા “રોયલ સ્કેવર” માં કોઇ માળખાકીય ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ), કારીગરી (વર્કમેનશીપ) માં કોઇ ખામી, ગુણવત્તા (ક્વોલીટી) અથવા સેવાઓની જોગવાઈઓમાં ખામી (પ્રોવિઝન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઇપણ જવાબદારી (ઓબ્લીગેશન) ખામીયુક્ત છે તેવું તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષના ના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને

આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર 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 કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઇપણ ઇસમ દ્વારા બદલરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચ દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રિમેન્ટ માં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલ ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

1) બીજા પક્ષનાએ સદરહું નિચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઇલ્સ કામ, ઇલેક્ટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, વોટરપુર્ફિંગ કામ, લિફ્ટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઇલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, એલ્યુમિનિયમ સેક્શન વિન્ડોનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઇલ ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ, પુટ્ટી-પી.ઓ.પી.નું કામ, એલીવેશનનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઇસમો દ્વારા 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 ક્વોલિટી તથા તેની કંપની 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 જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતા કરેલ છે.

II) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમિનિટીઝની તમામ બાબતો ની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહું કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના દ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાતી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની યોજવટ કરવામાં આવેલ છે.

III) વધુમાં બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે તેઓએ મજકુર દુકાન અને સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો / કાર્યો કરશે-કરાવશે તો સદરહું મિલકત/ સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જાતની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

A. સદરહું દુકાન અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો બીજા પક્ષના દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા-કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહું મિલકત/કોમન સુવિધાઓ/બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદાર તમો બીજા પક્ષના રહેશે.

B. બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગ બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનું નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં કેક પડવાના / ટાઇલ્સ છુટી પડી બોલિ બોલવાના કે ટાઇલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવું કાર્ય કરવાનું નથી તેમજ

બાથરૂમ કે કોઘપણ પ્રકારની સફાઈમાં એસિડ કે નુકશાન કરતા કેમીકલ વાપરવાના નથી અને આવું કરો અને ટાઇલ્સ, પ્લમ્બીંગ કે વોટરપ્રિફિંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં.

C. બીજા પક્ષકારે સદરહું દુકાનમાં ફાઇનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગ ના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/ પુટ્ટી / પી.ઓ.પી. ગ્રુપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષાર યુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

D. બિલ્ડીંગોની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની બહારની તથા અંદરની કોઘપણ દિવાલને તથા વોટરપ્રિફિંગને તથા પ્લાસ્ટર ને તથા બારી-દરવાજા, લિફ્ટ, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઇલેક્ટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઘપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષકારે કરવા-કરાવવાનું નથી. ફ્લાવર બેડમાં માટી ભરવાની નથી પરંતુ ફ્લાવર બેડનો ઉપયોગ ફુલ છોડના કુંડા મુકીને કરવાનો રહેશે. તેમજ એ.સી. ના કમ્પ્રેસર નિયત કરેલા સ્થળે જ મુકવાના રહેશે.

E. દુકાન / યુનિટ માં વપરાતી લાઇટો, મંજૂર અને દર્શાવેલ લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને દુકાન / યુનિટમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઇઝર વાપરવાનું રહેશે.

F. સદરહું બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઘપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ (કાંણા કે ગાબડા) પાડવાના નથી. બેઝમેન્ટની છત ઉપર આવેલ ગાર્ડનમાં ચાને કે તે છતમાં કોઘપણ પ્રકારની તોડ ફોડ કરવાની નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષનાએ રાખવાની છે કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઇનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે જેથી આર.સી.સી. માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઇને તેની ખાસ

કાળજી તમો બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો બીજા પક્ષના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો, કે તેમા ડીઝાઇન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય કે કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે કાઇપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહીં.

G. બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લીફ્ટ લાઇસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરી કરાવી લિધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી લીફ્ટ લાઇસન્સ સમયસર રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટીની રહેશે જો તમો બીજા પક્ષના લીફ્ટના લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને લીફ્ટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

H. સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા બારડોલી નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર “રોયલ સ્કેવર” માં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

૧. ટુંકમાં, અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું નિચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાન માં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપુર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજ-વસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઇ થી તમો બીજા પક્ષના સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

૨. અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાન વાળી મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાને સદરહું મિલકતના સંપર્ણ માલિક મુખત્યાર બનાવેલ છે જેથી મજકુર “રોયલ સ્કેવર” માં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝની સાર-સંભાળ માટે જે સોસાયટી/ મંડળીની રચના થાય, તેમાં તમો બીજા પક્ષનાએ ફરજિયાત પણે સભ્ય બનવાનું રહેશે અને સોસાયટીના તમામ નિતિ-નિયમોનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે,

૮.. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમ, ફાયર લિફ્ટ, જનરેટર, તથા વાયરીંગ તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપૂર્ણપણે કાર્યરત છે જેને સમયાંતરે ચેક કરી-કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઇપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઇલેક્ટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડ લાળા ઇલેક્ટ્રીક પોઇન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તથા દિવાબતીથી અથવા કોઇ બજા કારણોસર 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 ડિપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરી માંથી તમો બીજા પક્ષના મેળવી લેવાના

રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાચર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકી ૨૪ કલાક આખા ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગો વસાત જો ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટીમ બંધ હશે અને કોઇપણ પ્રકારનો આગ અંગેની અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે તમામ બિલ્ડીંગની દરેક બાજુ સુધી સહેલાઇથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે કેમ્પસમાં રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઇટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં તથા બેઇઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડ ફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઇપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારની સુવિધા માટે દરેક દુકાન માલીકોએ ફરજિયાત પોત-પોતાના દુકાનમાં એક એબીસી, અને સીઓટુ ના બાટલા ફાયર સેફ્ટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફ્ટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો બીજા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેક્શન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ તથા તેના પર પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલમાં રહે તે

રીતે મેન્ટેઇન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઇટીંગનું ઉપરોક્ત રીતે જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઇ અકસ્માત સર્જાય તો તેમા અમો પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે બાબત અત્યંત ગંભીર પણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

૯.. તમાને વેચાણ આપેલ દુકાનની અંદર તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરદુ મિલકતનો કબજો અમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે. અને તમો વેચાણ આપનારાઓ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે એલીવેશન ફેરફાર તમો ખરીદનારા સંમત થાવ છો અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ મંજુર રાખેલ છે. બિલ્ડીંગ નીચે એમીનીટીઝ અંગે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી બિલ્ડીંગ નીચે જે એમીનીટીઝ આવેલ છે તે દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનારે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઇપણ પ્રકારનો વાદ-વિવાદ વેચનાર સામે કે અન્ય કોઇપણ સામે ખરીદનારે કરવા-કરાવવાનો નથી. આમ તમો ખરીદનાર સમજી, વિચાર, સમંત થઇ અને ત્યારબાદ જ દુકાન ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમોને બતાવેલ બ્રોશર / સગવડતાની સરખામણી, હાલની સ્થળ ઉપર સગવડતાઓ સાથે કરવા-કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી, હાલની સ્થળ ઉપરની સગવડતોઓ સાથે કરવા-કરાવવાની નથી અને તેવીસરખામણી કરીને તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાની સામે કોઇપણ પ્રકારના વાંધા-વચકા કાઢવાના નતી કે કોઇ દાવદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ સ્વબાતલ થયા સહી. આમ તમો ખરીદનારાએ દુકાના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઇપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દર-દાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કારો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ સ્વબાતલ થાય સહી.

૧૦. . પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા બ્રોશર, બુક્લેટ, વોક થુ, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાઇટ કે અન્ય કોઇપણ જાહેરાત માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઇટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, દુકાન ના બહરના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઇટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રોજેન્ટેશન માત્ર આર્કિટેક્ચરલ પર્યાજ માટે જે બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રોજેન્ટેશનનો વેચાણનો કોઇ ભાગ નથી. તેથી પહેલા પક્ષના ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલીટી એમફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા પ્રોજેન્ટેશન અને સંલગ્ન બાબતો બીજા પક્ષનાને આપવા બંધાયેલ નથી. પહેલા પક્ષના માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઇલેક્ટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેટ દુકાન વેચાણ આપેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રોજેન્ટેશનનો આપવા બાબતે બીજા પક્ષના ક્યારેક કોઇપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઇપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરો કરાવો તો તે આથી રદ-બાતલ થાય સહી.

૧૧. . સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે, તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ દુકાન, ટોઇલેટ-બાથરૂમ સાથે બનાવી આપેલ છે. અને દુકાન પહેલા જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તેજ સ્થિતિ માં જાળવી રાખવાનો રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહિત આખા કેમ્પસની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત રોયલ સ્કેવર પ્રોજેક્ટની સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે કોમન લાઇટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. તે તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સંપૂર્ણ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો ખરીદનાર તથા સોસાયટીના સભ્યોને સુપ્રત કરી દીધેલ છે. અને તમામ કોમન એમીનીટીઝના સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તમો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટીને આ દસ્તાવેજથી બનાવેલ છે. જેથી રેરા કાયદા મુજબ કોમન એમીનીટીઝ ટ્રાન્સફર થઇ ગયેલ છે તેવી સ્પષ્ટ અને સંપૂર્ણ સમજ તમો

ખરીદનારને આપેલ છે અને તે તમો ખરીદનાર કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ કોમન એમીનીટીઝ ટ્રાન્સફર કરવા અંગે કોઇપણ અલગથી દસ્તાવેજ કરાવવાનો રહેતો નથી. મજકુર તમામ કોમન એમીનીટીઝનો વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત રોયલ સ્કેવર નામના પ્રોજેક્ટના તમામ હુકાન હોલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર રોયલ સ્કેવર પ્રોજેક્ટના ઉપરોક્ત તમામ કોમન જગ્યાની સાફ સફાઇ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ-સફાઇ ખર્ચ, કેમ્પસને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા બારડોલી નગરપાલીકાના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા રોયલ સ્કેવર પ્રોજેક્ટના સભ્યો, કબજેદારો તથા હુકાન માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો / ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટ કર્તા / એજન્સી, તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી. તથા તમારા હુકાનના લાઇટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શન 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 સમયસર રીન્યુ કરાવવાના હોય છે તેમ છતા કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઇની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે બારડોલી નગરપાલીકા / સુડા કચેરીમાં ફોર્મ નંબર ૧૧ ભરીને જમાં કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમાં કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહી. આમ, ધારાધોરણ મુજબના ઇમારતની મજબુતાઇને લગતા તમામ પ્રકારની ટેસ્ટીંગ કરવવાની 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 લાઇટ મુકેલ છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને તેને હરહંમેશ માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણા બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ યોજાવટ કરવામાં આવેલ છે.

૧૨. . સદરહુ રોયલ સ્કેવર કેમ્પસમાં તમો ખરીદનારને સહિયારી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવામાં આવેલ છે તથા પાર્કિંગ પ્લાન તમો ખરીદનાર જોઇ, સમજીને દુકાન ખરીદેલ કરેલ છે. અને તે ફાળવણી તમો ખરીદનાર માન્ય રાખેલ છે. તે શરતેજ અમોએ આ દુકાન તમોને વેચાણ આપેલ છે. ભવિષ્યમાં ખરીદનારે આ બાબતે વાંધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાનો નથી અને જો કરો-કરાવો તો તે આ દસ્તાવેજ રૂએ તે સ્વમાતલ થાય સહી. આમ પાર્કિંગ બાબતે કોઇપણ પ્રકારનો વાદ-વિવાદ કે કોર્ટ કેસ તમો બીજા પક્ષનાએ કરવાના નથી અને કરો-કરાવો તો તે રૂએ આ દસ્તાવેજની રૂએ સ્વમાતલ ગણાય સહી.

૧૩. . ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખ અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા બારડોલી નગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઇ 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 પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન ના તમો બીજા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને મજકુર દુકાન નો માલીકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા-કરાવવા, તેમજ મજકુર દુકાન ના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર દુકાન ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા

સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક-આમદની ઉપજાવવા પણ હકકદાર થયા છો ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરી શકશે સહી.

બીજા પક્ષના નિચે પરશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન માં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કેજે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન જેમાં આવેલ છે તે રોયલ સ્કેવર ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સમાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા બારડોલી નગરપાલીકા ને વાંધો હોય અને જેને લાવવા જઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા રોયલ સ્કેવર ના માળખા વિગેરેને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેવા કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ રોયલ સ્કેવરમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્ય એ કોઈ સમાન મુકાવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. દુકાન અંદર કોઈપણ જગ્યાએ તમો વેચાણ આપનારાએ પાણીનો સંગ્રહ કરવા માટે અગલથી પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી. ઉપરાંત બિલ્ડિંગની અંદરથી કે છત ઉપરથી કોઈપણ પ્રકારના ફટાકડા ફોડવાના નથી.

૧૫. . આજદિન બાદ કુદરત આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ કે વરસાદ પુર, આગ વાવઝોડુ, વિજળી પડવી તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણો તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડિંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે દુકાન હોલ્ડરની કે તમો રોયલ સ્કેવર ના તમામ દુકાન હોલ્ડર્સોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, સ્ટ્રક્ચરલ કે કાયદાકીયા જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહીં. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ યોજાવટ

થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજી-ખુશીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ દુકાનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે. અને તે વીમાનું પ્રિમિયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા દુકાનનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમિયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે નહીં.

૧૬.. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેના “રોયલ સ્કેવર”ની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ દુકાનો ના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રફ અથવા રફ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ દુકાન માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને “રોયલ સ્કેવર”માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને “રોયલ સ્કેવર”ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં, દાદરમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ-સામાન મુકવાનો નથી.

૧૭.. સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઇન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો/કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઇન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

સલામતીના કારણોસર અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાનની સિલ્વીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવેલ નથી. કારણ કે પ્લાસ્ટર કરવાથી તે સિલ્વીંગ માંથી છુટું પડી જવાની ખુબ જ સંભાવનાઓ હોય છે જેથી કોઈ જાનહાની કે નુકશાન ન થાય તેવા કારણોસર અમો પહેલા પક્ષનાએ દુકાનની સિલ્વીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવેલ નથી. જે બાબતની

તમો ખરીદનારને સમજણ આપેલ છે અને તમોને સદરહું બાબત કબુલ, મંજુર રાખીને દુકાન ખરીદ કરેલ છે. પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેક્ટના બાંધકામમાં શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઇ.સી. સહિત)નું પાલન કરી બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઇપણ બાબતમાં કસુરવારા હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહિતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબત તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખીને દુકાન ખરીદેલ છે.

૧૮.. સદરહું “રોયલ સ્કેવર” ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કિંગ સહીતની જે કોઇપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે પ્લાનિંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે. અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતી અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોઇપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી. અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઇપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઇ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે. અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે. અને સદરહું મિલકતને કબજો રાખીશીથી, સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

૧૯.. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, બારડોલી સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે બારડોલી નગરપાલિકા તેમજ દક્ષીણ ગુજરાત વિજ કંપની / ટોરન્ટ પાવર વિગેરેમાં જ્યાં જ્યાં અમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ માંથી પહેલા

પક્ષનાના નામેથી માલિક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી-કરાવી, તમો બીજા પક્ષનાનું નામ માલિક, 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 સદરકું બિલ્ડીંગને ખાનગી રહે જે નામ આવામાં આવેલ છે તે નામમાં ચાને કે “રોયલ સ્કેવર” નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતનો સુધારો- વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલાવવાનું નથી.

૨૦.. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું ચાને કે આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલી પહેલા પક્ષનાએ ભરી દિધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા એફ.એસ.આઇ. ના નાણા, આઇ.સી.ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનન તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્ફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીકલ 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 છતા કોઇ બાકી નિકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરકું મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પડ્યુટી ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઇપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

૨૧.. ઉપર મુજબની સ્પષ્ટ યોજવટ હોવા છતા જો આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ પ્રકારનો વાદ-વિવાદ થાય તેવા વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવી શકાય તેમ ન હોય તો તેવા સંજોગોમાં રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ

ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત રેરા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૨૨.. આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા 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.

૨૩.. તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન વાળી મિલકત રૂ./-અંકે રૂપિયા પુરા માં વેચાણ આપી છે. જેથી તેના ઉપર રૂ./- નો સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યો છે ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨-ક માં જો મિલકતની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાનો આવે તો તે ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે. સહી અને તમો જે કંઈ વધારની રકમ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી પેટે ભરપાઈ કરો તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ તરીકે મળેલ ગણાશે નહીં.

- વેચાણ આપેલ દુકાન ની વિગત -

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો પ્રથમ પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ મિલકતનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

મોજે બારડોલી, તા. બારડોલી, જી. સુરત મુકામે આવેલ નગર પાલીકાની હદમાં વોર્ડ નં. ૯ માં આવેલ મિલકત કે જેનો સીટી સર્વે કચેરી વ્યારાનો સીટી સર્વે નંબર ૮૦, ૮૧ તથા ૧૭૫૬ વાળી મિલકત મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૫૧૭.૪૯ ચો.મી. જેટલી જગ્યા પર “રોયલ સ્કેવર” નામ નું કોર્મશીયલ હેતુ માટેનું બિલ્ડીંગ બનાવ્યું છે.

સદર રોયલ સ્કેવર બિલ્ડીંગ ના માળ પર આવેલ ફુકાન નં.
જેને સ્થળ પર સગવડતા ખાતર ફુકાન નંબરઆપેલ છે. સદર ફુકાન ના કારપેટ
એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ એટલે કે ચો.મી. થાય છે. જે તમોને
આથી વેચાણ આપવામાં આવે છે.

આ ઉપરાંત તમોને સીટી સર્વે નં. ૮૦, ૮૧ તથા ૧૭૫૬ પૈકી ચો.મી. વાળી
જગ્યામાંથી ચો.મી. જેટલો અવિભાજ્ય તથા અનિર્દિષ્ટ ભાગ પણ આથી
તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. જે અવિભાજ્ય ભાગ તમો ભવિષ્યમાં છુટો કરાવી શકશો
નહી.

સદર ફુકાન ની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :- પ્રશ્ચિમ :-

ઉત્તર :- દક્ષિણ :-

એણી વિગતો નો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપુણપણે સાવધ અવસ્થામાં
કોઇપણ વ્યક્તિની કોઇપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણ ને વશ થયા વગર, બિનકેફી
હાલતમાં, અક્કલ હોશિયારીથી, શુદ્ધબુદ્ધીથી, રાજીખુશીથી વાંચી વંચાવી સાંભળી, સમજી
વિચારી ને તન મનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય
પરિસ્થિતીમાં જે રીતે વર્ણન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે
અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજા પક્ષનાએ પણ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારીને
તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ
હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે જેથી
સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશવાલી, વારસો,
એકઝીક્યુટરો, સહિત ઇત્યાદી તમામને સંપુણ પણે મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે
સહી.

(૨૫)

અત્રે મતુમતુ તત્રે.....શાખ

પહેલા પક્ષના (વેચાણ આપનાર)

અરિહંત એસોસીએટશના મુખ્ય

ભાગીદારી પેઢી

.....

તરૂણ અનિલભાઇ શાહ

પ્રથમ પક્ષના (વેચાણ આપનાર)

અરિહંત એસોસીએટશના મુખ્ય

ભાગીદારી પેટી

.....

તરૂણ અનિલભાઇ શાહ

.....

બીજા પક્ષના (વેચાણ લેનાર)

.....

.....