:: દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા-જીલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમના બી.ખે.રે.સ.નંબરઃ ૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯/અ/પૈકી ૩ પૈકી(જુનો સ.નં.૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯ પૈકી)(દક્ષિણ તરફની)ની કુલ ચો.મી.૧૮૮૫-૯૬ આશરેની વાણિજ્યના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર બનાવેલ "ગોપાલ-૪" નામની સ્કીમમાં આવેલ.................... ફલોરના દુકાન નંબરઃ................ વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ, આંક રૂ................./- પુરાનો.

RERA NO:........................

અમો લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારઃ-

ગુડોલ ઈન્ફ્રાબીલ્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડઃ PAN NO: AAJCG4179L
સરનામુંઃ એફ-ર, એપલ પ્લાઝા, મધુવન ફ્લેટ સામે, ગોબરી રોડ, મુ.પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠાના ડાયરેક્ટરોઃ-

(૧) પટેલ બાબુભાઈ જીવાભાઈ, ઉ.વ.૪૩ આશરે.
(આધાર નંબરઃ ૯૩૯૯ ૦૯૫૫ ૯૩૭૧)
(ર) ચૌધરી પ્રવિણભાઈ જીવાભાઈ, ઉ.વ.૩૬ આશરે.
(આધાર નંબરઃ ૩૦૯૭ ૪૬૭૪ ૫૭૦૦)
(૩) ચૌધરી મહેન્દ્રકુમાર શામળભાઈ, ઉ.વ.૨૫ આશરે.
(આધાર નંબરઃ ૭૫૫૪ ૩૯૬૩ ૧૮૭૦)
--- તમામ ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે.ઉત્તમપુરા(ડાંગીયા), તાલુકો દાંતીવાડા, જીલ્લો બનાસકાંઠા.

(જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં "ગુડોલ ઈન્ફ્રાબીલ્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ" કંપની જાતે પોતે તથા જ્યાં જ્યાં વિરોધાભાસ થતો હોય તે સિવાય વેચાણ આપનાર "ગુડોલ ઈન્ફ્રાબીલ્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ"ના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેક્ટરો, ડાયરેક્ટરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈની, એટર્ની, સોલીસીટર ઈત્યાદી તમામના સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

તમો લખી લેનાર/બીજા પક્ષકારઃ-

(જેમને હવે પછી હવે પછી આ કરારમાં તમો/તમો લખી લેનાર/તમો વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/બીજા પક્ષકાર/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી લેનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીક્યુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટ્રેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએ કે,

(૧) અવેજની વિગતઃ-

મોજે-કસ્બા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુર, જીલ્લો બનાસકાંઠાના બી.ખે.રે.સ.નંબરઃ ૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯/અ/પૈકી ૩ પૈકી(જુનો સ.નં.૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯ પૈકી) (દક્ષિણ તરફની)ની કુલ ચો.મી.૧૮૮૫-૯૬ આશરેની વાણિજ્યના રીટેઈલ શોપ/ઓફીસના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે "ગોપાલ-૪" નામની કોમર્શીયલ સ્કીમ બનાવેલ છે. જે સ્કીમ પૈકીના પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ વિગત-વર્ણન, માપ અને ચતુરસીમાવાળી વાણિજ્ય હેતુની દુકાન અમો વેચાણ લખી આપનારાઓએ તમો લખી લેનારને કુલ રૂ..................... પુરાના પુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપેલ છે. આપણ બંને પક્ષકારો વચ્ચે રજી.બાનાકરાર લેખ (રજી.નં.............તા.............) માં નક્કી થયેલ તમામ શરતોનું તમો ખરીદનાર તથા તમારા પછીના ખરીદનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે. સદરહું મિલ્કતના વેચાણ અવેજની નક્કી થયેલ રકમ તમોએ અમોને આ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

અવેજ મળ્યાની વિગતઃ-

નં.	રકમ રૂ.	ચેક/ડી.ડી./રેફ.નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	રીમાર્ક
૧					
૨					
૩					
૪					
કુલ					

(૨) મોજે કસ્બા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુર, જીલ્લો બનાસકાંઠાના રે.સ.નંબરઃ રે.સ.નંબરઃ ૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯ પૈકી એ.૦-૩૭ ગુંઠા બરાબર ચો.મી.૩૭૪૪-૭૦ ની જમીન કે જે મે.જીલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબરઃ સી.૧.જમીન. એન.એ.એસ.આર. ૫૧.વશી.૨૭૭૮, તા.૧૦-૮-૮૮ થી નાના કેન્દ્રોના હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ(નોંધ નંબરઃ ૫૮૦૦, તા. ૯-૪-૯૦), અને તેનો લે-આઉટ પ્લાન પણ ઉપરોક્ત હુકમ સાથે મંજુર થયેલ, તે બીનખેતીની જમીન પૈકીની દક્ષિણ તરફની ચો.મી.૧૮૮૫-૯૬ ના માપની બીનખેતીની જમીન તેના માલીકઃ પટેલ શામળભાઈ ગોકાભાઈ તથા પટેલ અમૃતલાલ કેવળદાસ પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબરઃ ૨૭૨૩, તા.૩૦-૮-૧૯૮૮ થી (૧) ગુલામભાઈ વલાભાઈ વગદીયા-૫ % હિસ્સો, (૨) રહીમભાઈ વલાભાઈ પરસાણી-૧૦ % હિસ્સો, (૩) દાઉદભાઈ અલજીભાઈ પરસાણી-૫ % હિસ્સો, (૪) હુરીબેન અબ્દુલભાઈ ઉમતીયા-૮ % હિસ્સો, (૫) ઉસ્માનભાઈ નુરમહમદ ઉમતીયા-૮ % હિસ્સો, (૬) ઈસ્માઈલભાઈ ઈબ્રાહીમભાઈ ઉમતીયા-૮ % હિસ્સો, (૭) આદમભાઈ અલજીભાઈ ઉમતીયા-૮ % હિસ્સો, (૮) અકબરભાઈ પીરાભાઈ ઉમતીયા-૮ % હિસ્સો, (૯) વલીમહંમદ જમાલભાઈ ઉમતીયા-૮ % હિસ્સો, (૧૦) જયંતીલાલ બાબુલાલ મોદી-૧૬ % હિસ્સો, (૧૧) પ્રવીણકુમાર કાન્તીલાલ મોદી-૧૬ % હિસ્સો વેચાણ રાખેલ(નોંધ નંબરઃ ૫૮૦૭,

તા. ૧૦-૪-૯૦), ત્યારબાદ ગુલામભાઈ વલાભાઈ વગદીયાનો મજમુન ૫ ટકા હિસ્સો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબરઃ ૧૨૩૩, તા.૧૮-૩-૨૦૦૮ થી (૧) ઉસ્માનભાઈ નુરમહંમદ ઉમતીયા-૧ % હિસ્સો, (૨) ઈસ્માઈલભાઈ ઈબ્રાહીમભાઈ ઉમતીયા-૧ % હિસ્સો, (૩) લીલાબેન છનાલાલ મોદી-૩ % હિસ્સો વેચાણ રાખેલ(નોંધ નંબરઃ ૧૮૪૮૪, તા. ૭-૭-૨૦૦૯), ત્યારબાદ પરસાણી રહીમભાઈ વલાભાઈ તા.૮-૧-૨૦૨૧ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમની વારસાઈ કરાવતાં તેમની સીધીલીટીના વારસદારોઃ (૧) હુસેનભાઈ રહીમભાઈ પરસાણી, (૨) હનીફાબેન રહીમભાઈ પરસાણી, (૩) મદીનાબેન રહીમભાઈ પરસાણી, (૪) મહંમદભાઈ રહીમભાઈ પરસાણી, (૫) જોહરાબેન રહીમભાઈ પરસાણી, (૬) રજાકભાઈ રહીમભાઈ પરસાણી, (૭) શરીફભાઈ રહીમભાઈ પરસાણીના નામો વારસાઈ હક્કે પ્રાપ્ત થયેલ, (નોંધ નંબરઃ ૧૮૩૫૨, તા.૨૦-૭-૨૦૨૧) ત્યારબાદ ઉસ્માનભાઈ નુરમહમદભાઈ ઉમતીયા તા.૧૩-૧-૧૮ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમની વારસાઈ કરાવતાં તેમની સીધીલીટીના વારસદારોઃ (૧) સકીનાબેન ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા, (૨) અપ્શાબેન ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા, (૩) હારીશભાઈ ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા, (૪) શબાનાબેન ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા, (૫) આદીલભાઈ ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયાના નામો વારસાઈ હક્કે પ્રાપ્ત થયેલ,(નોંધ નંબરઃ ૧૮૩૫૩, તા.૨૦-૭-૨૦૨૧) ત્યારબાદ (૧) દાઉદભાઈ અલજીભાઈ પરસાણી- ૫ % હિસ્સો, (૨) હુરીબેન અબ્દુલભાઈ ઉમતીયા-૮ % હિસ્સો, (૩) હુસેનભાઈ રહીમભાઈ પરસાણી, (૪) હનીફાબેન રહીમભાઈ પરસાણી, (૫) મદીનાબેન રહીમભાઈ પરસાણી, (૬) મહંમદભાઈ રહીમભાઈ પરસાણી, (૭) જોહરાબેન રહીમભાઈ પરસાણી, (૮) રજાકભાઈ રહીમભાઈ પરસાણી, (૯) શરીભાઈ રહીમભાઈ પરસાણીઓનો ૧૦ % હિસ્સો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબરઃ ૮૪૨૩, તા.૨૨-૦૯-૨૦૨૧ થી ચૌધરી મહેન્દ્રકુમાર શામળભાઈએ મજમુન ૨૩% હિસ્સો વેચાણ રાખેલ, ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહહિસ્સેદાર જ્યંતિલાલ બાબુલાલ મોદી અવસાન પામતાં તેમની સીધીલીટીના વારસદારોઃ (૧) મોદી વસુમતીબેન જ્યંતિલાલ, (૨) મોદી પાયલબેન જ્યંતિલાલ, (૩) મોદી દિક્ષીતકુમાર જ્યંતિલાલના નામો વારસાઈ હક્કે દાખલ થયેલ, ત્યારબાદ (૧) ઈસ્માઈલભાઈ ઈબ્રાહીમભાઈ ઉમતીયા-૦૯-૦૦ % હિસ્સો, (૨) અકબરભાઈ પીરાભાઈ ઉમતીયા-૦૮-૦૦ % હિસ્સો, (૩) વલીભાઈ જમાલભાઈ ઉમતીયા-૦૮-૦૦ % હિસ્સો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબરઃ ૩૩૭૨, તા.૨૮-૦૩-૨૦૨૨ થી (૧) ચૌધરી મહેન્દ્રકુમાર શામળભાઈ-૧૭ % હિસ્સો, (૨) વિજયકુમાર ચીમનલાલ મેવાડા-૦૮ % હિસ્સો એ વેચાણ રાખેલ.

ત્યારબાદ (૧) લીલાબેન છનાલાલ મોદી-૦૩-૦૦ % હિસ્સો, (૨) આદમભાઈ અલજીભાઈ ઉમતીયા-૦૮-૦૦ % હિસ્સો, (૩) પ્રવિણભાઈ કાન્તીલાલ મોદી-૧૬-૦૦ % હિસ્સો, (૪) ચૌધરી મહેન્દ્રકુમાર શામળભાઈ-૪૦-૦૦ % હિસ્સો, (૫) સકીનાબેન ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા, (૬) અપ્શાબેન ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા, (૭) હારીશભાઈ ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા, (૮) શબાનાબેન ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા, (૯) આદીલભાઈ ઉસ્માનભાઈ ઉમતીયા-૦૯-૦૦ % હિસ્સો, (૧૦) મોદી વસુમતીબેન જ્યંતિલાલ, (૧૧) મોદી પાયલબેન જ્યંતિલાલ, (૧૨) મોદી દિક્ષીતકુમાર જ્યંતિલાલ-૧૬-૦૦ % હિસ્સો, (૧૩) વિજયકુમાર ચીમનલાલ મેવાડા-૦૮-૦૦ % હિસ્સો પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબરઃ ૮૯૬૪, તા.૦૫-૦૯-૨૦૨૨ થી અમોઃ ગુડોલ ઈન્ફ્રાબીલ્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ, મુ.પાલનપુરના ડાયરેક્ટરોઃ (૧) પટેલ બાબુભાઈ જીવાભાઈ, (૨) ચૌધરી પ્રવિણભાઈ જીવાભાઈ, (૩) ચૌધરી મહેન્દ્રકુમાર શામળભાઈએ વેચાણ રાખેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બી.ખે.રે.સ.નંબરઃ ૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯/અ/પૈકી ૩ પૈકી(દક્ષિણ તરફની)ની કુલ ચો.મી.૧૮૮૫-૯૬ ની વાણિજ્યના હેતુની બીનખેતીની જમીનના માલીક અમોઃ ગુડોલ ઈન્ફ્રાબીલ્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ, મુ.પાલનપુરના ડાયરેક્ટરોઃ (૧) પટેલ બાબુભાઈ જીવાભાઈ, (૨) ચૌધરી પ્રવિણભાઈ જીવાભાઈ, (૩) ચૌધરી મહેન્દ્રકુમાર શામળભાઈ બનેલ.

ત્યારબાદ સદરહું બી.ખે.રે.સ.નંબરઃ ૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯/અ/પૈકી ૩ પૈકી(દક્ષિણ તરફની)ની કુલ ચો.મી.૧૮૮૫-૯૬ આશરેની બીનખેતીની જમીન ઉપર મે.ચીફ ઓફીસર સાહેબ, પાલનપુર નગરપાલીકા, પાલનપુર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના ડેવલપમેન્ટ પરમીશન નંબરઃ 1016BP22230261, તા.૨૦-૦૧-૨૦૨૩ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ, અને તે સાથે બાંધકામ પ્લાન મંજુર થયેલ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર ગુડોલ ઈન્ફ્રાબીલ્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડએ "ગોપાલ-૪" નામની રીટેઈલ શોપ/ઓફીસનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ, આમ સદર મિલ્કત અમો વેચાણ લખી આપનારાઓની માલિકીની મિલ્કત થયેલ છે.

જેમાં દરેક બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ તથા દુકાનો, જયારે ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર દુકાનો તથા થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર ઓફીસો બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે. જે સમગ્ર સ્કીમને "ગોપાલ-૪" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેક્ટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ .... છે.

સદરહું "ગોપાલ-૪" નામની રીટેઈલ શોપ/ઓફીસના હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં સદરહું યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહું પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવવામાં આવેલ વિગત-વર્ણન, માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલ્કતના કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખે વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પુરતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) વાળી મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે, અને આ માપની પધ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે વેચાણ આપેલ છે, અને આ માપની પધ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે, અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનિટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય નહિં. સદરહું મિલ્કત તમો ખરીદનારે ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહું દુકાન અમો વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો લખી લેનારની માંગણીથી અમો લખી આપનારે સદર યોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો લખી આપનારના આર્કીટેકટ/એન્જીનિયર ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયન-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો વેચાણ લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો વેચાણ આપનાર ધ્વારા આયોજીત સદરહું સ્કીમ પરના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો વેચાણ લેનારએ તપાસી લીધેલ છે. અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે. અને તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૪) અમો વેચાણ આપનારના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, કોમ્પલેક્ષ તથા દુકાન/ઓફીસનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હક્કોનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક ૬ ની નોંધો, ૭/૧૨ ના ઉતારા, અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. તેમજ નગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલ પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી દીધેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે સદરહું દુકાન/ઓફીસનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૬) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન દુકાન/ઓફીસનો અથવા "ગોપાલ-૪" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી બાનાખતના કરાર અનુસાર તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકય હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે કે કોઈ ઈસમ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ગામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહું વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસની તથા કોમ્પલેક્ષની તમામ કોમન સુવિધાઓને લગતા તમામ કામો જેવા કે, ચણતર, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ ફલોરીંગ કામ, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીગ કામ, રેલીંગનું કામ, ઈલેકટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજનું કામ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, બેકઅપ ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયરનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, પાર્કીંગ, બાથરૂમનું કામ, ટાઈલ્સ ડેડો તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે જાતે પોતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાત ઈસમો ધ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે. તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની કવોલીટીની તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે. અને તમામની તમો વેચાણ લેનારને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલ છે. અને તમામ બાબતો કબુલ મંજુર રાખેલ છે, તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ તમો વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત તથા તેને લગતી કોમન એમ્યુનિટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારની સદરહું કામોની યોગ્ય જાળવણી જ કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમારા ધ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તે અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે તથા કોમ્પલેક્ષના તમામ સભ્યોએ અમો વેચાણ આપનારને આ કરારનો લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહું દુકાન/ઓફીસમાં તથા કોમ્પલેક્ષની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહું મિલ્કત/કોમ્પલેક્ષની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

એ. સદરહું વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહું મિલ્કત/કોમન સુવિધાઓ/બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપુર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર રહેશો.

બી. સદરહું કોમ્પલેક્ષના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટર ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી.

સી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહું વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પણ સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલોમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટીપી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીની બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. સદરહું કોમ્પલેક્ષમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી. તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની છે કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપુર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતે અત્યંત ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો વેચાણ લેનાર તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડી કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ ધ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમાં અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે વળતરની જવાબદારી રહેશે નહીં.

ઈ. કોમ્પલેક્ષની કે કોમન સુવિધાઓની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર, બારી, વોટર સપ્લાયર, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ તેમજ કોમ્પલેક્ષમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને દુકાનમાં અને કોમ્પલેક્ષમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ/મટીરીયલ્સ વાપરવાનું રહેશે.

જી. તમો વેચાણ લેનારે કબજો સ્વીકારતા પહેલા સદરહું દુકાન/ઓફીસની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ ફાઉન્ડેશન વિગેરેની ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રરારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી સમયસર દુકાન/ઓફીસનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. જો તમો વેચાણ લેનાર તમારા દુકાન/ઓફીસનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

એચ. સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને નગરપાલિકાના નિયમો, કોમ્પલેક્ષના નિયમો, પેટા નિયમો, વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહું "ગોપાલ-૪" માં કરવા કરાવવાનું નથી. તમો વેચાણ લેનારે ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનું ભંગ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારના સામે નુકશાન વળતરના કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનારના હક્કો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

આઈ. ટુંકમાં અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ દુકાન/ઓફીસમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપુર્ણ રીતે પરીપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છો.

આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે તમો વેચાણ આપનારે બનાવી આપેલ છે, તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. તેમજ વધુમાં રોડ તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીના અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી. અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડજોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીની રહેશે.

(૭) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું દુકાન/ઓફીસની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહું મિલ્કતનો કબજો અમારી પાસેથી સ્વીકારેલ છે. અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનારને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારાઓ સંમત થયેલ છો. અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ મંજુર રાખેલ છે, આમ તમો ખરીદનારે સમજી વિચારી સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરેલ છે. અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમો વેચાણ લેનારને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી હાલની સ્થળ ઉપરની સુવિધાઓ સાથે ફરવા કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા, વચકા કાઢવાના નથી. કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ દરબાતલ ગણાશે. આમ તમો ખરીદનારાએ દુકાન/ઓફીસના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો, વિરોધ કે દરદાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલ્કત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધા, તકરાર, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થયેલ ગણાશે.

(૮) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહું દુકાન/ઓફીસ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તેજ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો છે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત મકાનની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત "ગોપાલ-૪" સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટ, પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ, એલીવેશન તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત "ગોપાલ-૪" ના તમામ કોમ્પલેક્ષના દુકાન/ઓફીસ માલીકોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. સદરહું "ગોપાલ-૪" ના તમામ કોમ્પલેક્ષના દુકાન/ઓફીસ માલિકોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. સદરહું "ગોપાલ-૪" ના તમામ બિલ્ડીંગના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા નગરપાલિકાના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા "ગોપાલ-૪" ના તમામ સભ્યો, કબજેદારો તથા દુકાન/ઓફીસ માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/કોમ્પલેક્ષ/મંડળી તમારી સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તથા તમારા દુકાન/ઓફીસના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે. સદરહું શરતને તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે. અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરી આપેલ છે.

ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એલીવેશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહું મિલ્કતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે. અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે નિયત નમૂનામાં ફોર્મ ભરીને જમા કરાવાનું હોય છે. જેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર તથા સોસાયટીની રહેશે. આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગી સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે. ઉપરાંત અમો વેચાણ આપનારને તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ અમોએ તમામ પક્ષોના વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૯) વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સાથે કાર/મોટર સાઈકલ પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવે છે કે, જનરલ પાર્કીંગની વ્યવસ્થા છે. જેથી ભવિષ્યે એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેની ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાને વેચનાર સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી. અને ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ લેનાર તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરશો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. જે શરતે દુકાન/ઓફીસનો કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૧૦) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો વેચનારના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકારશ્રી તરફથી અથવા નગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ વેચનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફીસના તમો વેચાણ લેનાર એકલા સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટકર્તા બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને સદરહું દુકાન/ઓફીસનો માલિકિ હક્ક વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કરી કરાવી શકશો, ભાડે આપી શકશો, તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા તથા લાયસન્સથી આપવા તથા આવક ઉપજાવવા પણ તમો હક્કદાર થયા છો. ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ દુકાન/ઓફીસ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરી કરાવી શકશો.

તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ દુકાન/ઓફીસમાં કે કોમ્પલેક્ષમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન/ઓફીસ કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ છે તે "ગોપાલ-૪" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા દુકાન/ઓફીસને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે દુકાન/ઓફીસને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર એવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ "જી-૪" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો વેચાણ લેનારે સદરહું દુકાન/ઓફીસમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

(૧૨) આજદીન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાજોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણ, તોફાન, આતંકવાદ, આગ વિગેરેને કારણે તથા વેચાણ લેનારના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગને ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે દુકાન/ઓફીસની કે તમો "ગોપાલ-૪" ના તમામ બ્લોકના દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોની સંયુકત રહેશે. તથા તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહીં. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારે સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. તે ઉપરાંત તમો વેચાણ લનારે ખરીદ કરેલ દુકાન/ઓફીસનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રિમીયમ તમો ખરીદનારે પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો તમારા દુકાન/ઓફીસનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે અને રહેશે.

(૧૩) તમો ખરીદનાર ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે તેવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "ગોપાલ-૪" ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરશે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ તમો ખરીદનારે કરવા કરાવવાનું નથી. અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવશે તો ઉકત વધારાના ખર્ચની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમજ તમો ખરીદનારએ પોતાના દુકાન/ઓફીસમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદર સ્કીમની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર "ગોપાલ-૪" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે જેથી કરીને "ગોપાલ-૪" ના અન્ય મિલ્કત માલિકોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૪) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ ધી.............................. કો.હા.સો.લીમીટેડ કે જેની નોંધણી ક્રમાંકઃ........... તા............... ના રોજનો છે તે મુજબની સોસાયટીનું નિમાર્ણ કરેલ છે જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં મજકુર સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે તેમજ સદરહું યોજના માટે નક્કી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી તેમજ માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે તેમજ મજકુર સોસાયટી વખતો છખત જે ઠરાવ કરે અને નિયમો કરે તે નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવુ ફરજીયાત રહેશે.

(૧૫) સદરહું મિલ્કતનો ઉપયોગ તમો ખરીદનારે જે હેતુસર વેચાણ રાખેલ છે જે હેતુસર જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે દુકાન/ઓફીસનો ઉપયોગ કોમર્શીયલ હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

(૧૬) સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાનના વેચાણ લેનારના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો વેચાણ આપનારને અથવા સોસાયટીના કાર્યકર્તાને તેમના સર્વેયરો/કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટના બાંધકામ શકય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા(ઈ.સી.સહિત) નુ પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો ખરીદનારને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહીતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખીને સદર દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરેલ છે.

(૧૭) સદરહું "ગોપાલ-૪" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો વેચાણ આપનારે જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે, પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો ખરીદનારની સંમતિ અમો વેચનારે મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ સુવિધા સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચનાર પાસેથી કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાકીય વળતર તમોએ અમો વેચનાર પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો વેચાણ આપનારે કોમન સુવિધાઓની કોઈ વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સમજણ તમો ખરીદનારને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખી સદર દુકાન/ઓફીસનો કબજો સ્વીકારેલ છે. અને તે બદલ આ દસ્તાવેજમાં રાજીખુશીથી સમજી વિચારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ-ર વાળી મિલ્કત સરકારી, અર્ધ-સરકારી રેકર્ડ, મહેસુલી રેકર્ડ, નગરપાલિકા રેકર્ડ, યુ.જી.વી.સી.એલ. રેકર્ડ વિગેરે જે પણ કોઈ કચેરીમાં અમારા નામે ચાલી રહેલ હોય તે તમામ કચેરીમાં અમારા નામેથી કમી કરાવી તમો વેચાણ લેનાર તમારા નામે નામફેર કરી કરાવી લેજો, તે માટે અમારી જે પણ કોઈ સહી-કબુલાત-જવાબોની જરૂર હશે તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ગણી લેવાના છે. તેમ છતાં જો કોઈ સહી-કબુલાત-સંમતિ-જવાબની જરૂર હશે તો તે તમામ અમો તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી કરાવી આપવા બંધાઈએ છીએ.

(૧૯) ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં સદરહું દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જે પણ કોઈ જમીન મહેસુલ, મ્યુનિ.વેરા ભરવાના બાકી હતા, તે તમામ અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે, તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે, મ્યુનિ.વેરાઓ, જી.એસ.ટી.ના નાણા, બેટરમેન્ટચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન ચાર્જીસ વિગેરે ચાર્જીસ તમોએ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે. અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળતા હશે તો તે તમામ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે. સદરહું મિલ્કતના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૨૦) તમોને વેચાણ કરેલ દુકાન/ઓફીસના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મિલ્કતની હાલની બજાર કિંમત ઉપર સરકારશ્રીના પ્રવતર્માન નિયમોને આધિન યોગ્ય સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે. તેમ છતાં જો ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની જવાબદારી ઉભી થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં ભરપાઈ થયેલ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી આધારે કોઈ વધારાની રકમં તમોએ અમોને અવેજ પેટે આપવાની રહેશે નહીં.

(૨૧) સદરહુ "ગોપાલ-૪" સ્કીમમાં અમો લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સ્કીમનુ બાંધકામ કરેલ છે, તથા બાંધકામ પરવાનગી શરતો મુજબ બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે, તથા પાલનપુર નગરપાલિકા અધિકૃત ઓથોરીટી દ્વારા બી.યુ.પરમીશન મેળવેલ છે, જેની ક્રમ સંખ્યા ...., તારીખઃ .... પ્રાપ્ત થયેલ છે.

સદરહુ "ગોપાલ-૪" સ્કીમમાં બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી સ્કીમ બાબતે કોઈપણ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક અમો લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારનો રહેશે નહિ, અને તે સ્થિતીમાં તેવા હક્કો તમો વેચાણ લેનાર તથા "ગોપાલ-૪" દુકાનના માલીકો દ્વારા બનાવેલ સોસાયટીના રહેશે.

(૨૨) દસ્તાવેજ રદ કરવા બાબત

આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ સદરહું અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે અસંગત હોઈ તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલ ગણાશે. આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) વિવાદનું નિરાકરણઃ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીઅેલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને-૨૦૧૬(રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત

:: પરિશિષ્ટ-અ ::

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા-જીલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ બી.ખે.રે.સ.નંબરઃ ૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯/અ/પૈકી ૩ પૈકી(જુનો સ.નં.૯૦૭+૯૦૮+૯૦૯ પૈકી)(દક્ષિણ તરફની)ની કુલ ચો.મી.૧૮૮૫-૯૬ આશરેની બીનખેતીની જમીનમાં મે.ચીફ ઓફીસર સાહેબ, પાલનપુર નગરપાલીકા, પાલનપુર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના ડેવલપમેન્ટ પરમીશન નંબરઃ 1016BP22230261, તા.૨૦-૦૧-૨૦૨૩ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "ગોપાલ-૪" નામે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ તથા દુકાનો, ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેકન્ડ ફ્લોર સુધી દુકાનો જયારે થર્ડ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર સુધી વાણિજ્ય હેતુની ઓફીસોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે.

સદરહું "ગોપાલ-૪" પૈકીના .... ફ્લોરની દુકાન નંબરઃ ...., કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી......... તથા એફ.એસ.આઈ.એરીયા ચો.મી....... કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી......... તથા અવિભાજીત જમીનના વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી......... વાળી મિલ્કતના બાંધકામવાળી મિલ્કત અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી ધાબા ઉપરના માલિકી હક્ક સિવાય તથા તળની કુલ જમીનમાં મજલાવાર વરાડે પડતા મજમુન માલિકી હક્ક તેને લાગતા વળગતા અંદરના બહારના તમામ હક્ક, અધિકાર, કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓ સહિત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. જેના તળની જમીન અલગથી વહેંચણી કયારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફકત વપરાશી હક્ક સહિત સદરહું દુકાન/ઓફીસ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ચતુરસીમા

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-

મિલ્કતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ.

મિલ્કતનું પોષ્ટલ સરનામુંઃ- "ગોપાલ-૪" પાલનપુર,
તા. પાલનપુર, જી.બ.કાં.

મિલ્કત રાખનારની સહીઃ- ....

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહીઃ- ....

આ બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ હાલતમાં સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાલચ વગર પોતાના હિત-અહિતનો બરાબર ખ્યાલ કરી તમોને લખી લખાવી આપેલ છે. જે શરૂથી આખર સુધી અમોએ વાંચી વંચાવી બરાબર સમજયો છે, જે અમોને તથા અમારા વાલી-વંશ-વારસો-એકઝીકયુટરો-એડમીનીસ્ટ્રેટરોને હરેક રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમો અમારી સહીઓ કરી કરાવી આપીએ છીએ.

આજ લખ્યા તા......., માહે..........., સને ૨૦૨૩ ઈસ્વીના દીને.

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

લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારની સહીઃ-
"ગુડોલ ઈન્ફ્રાબીલ્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ"ના
ડાયરેક્ટરોઃ-

સાક્ષીઓની સહીઓઃ-

(૧)

(૨)