

-:: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(અવેજ રૂા./- અંકે રૂપીયા પુરાનો)

તા. મી માહે સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને.

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

રત્નમ કોર્પોરેશન

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેનો PAN No. AATFR 6079 H છે અને જેની ઓફીસ

રત્નમ ઈન્ડ. એસ્ટેટ, બ્લોક નંબર : ૧૮૯/૨, કિખા ઈન્ડ. એસ્ટેટની સામે, કઠવાડા,

અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે

તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અધીકૃત ભાગીદાર

શ્રી કેતનકુમાર અંબાલાલ કાછડીયા

PAN No. AFIPP 7690 G

AADHAAR No. 3355 2080 8926

ઉ.વ.પુષ્પ વયના, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર

રહેવાસી : એ/૩૦૨, પ્રેસ્ટીઝ ટાવર, ચીફ જસ્ટીસ બંગ્લોઝ પાસે, બોડકદેવ,

વસ્ત્રાપુર, અમદાવાદ

((૨)) ::::

((૨))

(“જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર/પહેલા પક્ષના અગર એક તરફવાળા તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં અમો એક તરફવાળા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ તમામનો સમાવેશ થાય છે.”)

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

(૧)

PAN No.

AADHAAR No.

(૨)

PAN No.

AADHAAR No.

બંને ઉ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ/વેપાર,

રહેવાસી : અમદાવાદ.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા તમો અથવા એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં તમો બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો પહેલા પક્ષના તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે....

((૩)) ::::

૧..... ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) , તાલુકો : દસકોઈના મોજે ગામ : કઠવાડાની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૦૪૦ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૭૨-૭૭ (રી સરવે પહેલાના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૮૮/૨ મુજબની હે.આરે.યો.મી. ૦-૭૪-૫૭) વાળી જમીનમાંથી ટી.પી.ની રદ્દ ૧૦ ચો.મી. કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૪૮૪૭ ચો.મી. વાળી ઔદ્યોગીક હેતુની બિનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ શેડ/યુનીટ નંબર : જેનું ક્ષેત્રફળ સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ચો.મી. માળીયુ તથા ચો.મી. ઓપન ટેરેસ મળી કુલ ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલ્કત એક તરફવાળાની માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનું વિગત વાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે શેડ/યુનીટ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક રૂા./- અંકે રૂપીયા..... પુરાના કિંમત અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી તે અંગે કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : થી નોંધાવીને તારીખ : ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે જે મુજબની તમામ શરતોનું પાલન કરવાની તથા તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ નક્કી કરેલ તમામ શરતોનું સંપૂર્ણ પાલન કરવાનું નક્કી કરીને તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

.....

.....

((૪))

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

૩૧.- કુલ અંકે રૂપીયા પુરા

૨.... અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગત વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તકરાર અમો ઉપરોક્ત મુજબના ટાઈટલ વાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” નામે યોજનાનું બાંધકામ કરેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નંબર : ૧૦૪૦ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૨-૭૭ (રી સરવે પહેલાના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૮૮/૨ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૪-૫૭) વાળી જમીનમાંથી ટી.પી.ની ૨૬૧૦ ચો.મી. કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૪૮૪૭ ચો.મી. વાળી ઔદ્યોગીક હેતુની બિનખેતીની જમીન કૃષ્ણકાંતભાઈ લાલજીભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ હતી અને તેઓએ સદરહુ જમીન પ્રહલાદભાઈ શીવરામભાઈ પંચાલ, પ્રવિણભાઈ શીવરામભાઈ પંચાલ, ભરતભાઈ પ્રહલાદભાઈ પંચાલ, હિરેનભાઈ ભરતભાઈ પ્રજાપતિ, તુષાર ભરતભાઈ પ્રજાપતિ , કેતનકુમાર અંબાલાલ કાછડીયા તથા અંબાલાલ બેચરદાસ કાછડીયાને તારીખ : ૧૮/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ. નંબર : ૨૨૦૮ થી વેચાણ આપેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૧૮/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૮૩૪૮ થી થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદે તેઓના હુકમ નંબર : સીબી/એડીએમ/ત.બી.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર ૩૬૬/૨૦૧૫ થી તારીખ : ૧૩/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બિનખેતીનો

((૫)) ::::

((૫))

ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે અને જે અંગેની જરૂરી ફેરફાર નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ: ૨૧/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૮૭૮૫ થી થયેલ છે

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નંબર : ૧૦૪૦ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૭૨-૭૭ (રી સરવે પહેલાના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૮૮/૨ મુજબની હે.આરે.યો.મી. ૦-૭૪-૫૭) વાળી જમીનમાંથી ટી. પી. ની ૨૬૧૦ ચો.મી. કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૪૮૪૭ ચો.મી. વાળી ઔદ્યોગીક હેતુની બિનખેતીની જમીન મજકુર પ્રહલાદભાઈ શીવરામભાઈ પંચાલ, પ્રવિણભાઈ શીવરામભાઈ પંચાલ, ભરતભાઈ પ્રહલાદભાઈ પંચાલ, હિરેનભાઈ ભરતભાઈ પ્રજાપતિ, તુષાર ભરતભાઈ પ્રજાપતિ , કેતનકુમાર અંબાલાલ કાછડીયા તથા અંબાલાલ બેચરદાસ કાછડીયાએ સદરહુ જમીન રત્નમ કોર્પોરેશન એ નામની પેઢીમાં તારીખ : ૧૬/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ રજી.પાર્ટનર શીપ નંબર : ૮૮૧૦ થી તબદીલ કરેલ છે જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૦૧/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૮૮૮૪ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખીઆપનાર પેઢીના માલિકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે

સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો ઓડા દ્વારા આઈ.એફ.પી નંબર : **PRM/165/6/2016/568** થી તારીખ : ૨૧/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ પાસ કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેમાં પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપૂર્ણ માહિતી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” તરીકે ઓળખાય છે.

સદર પ્રોજેક્ટ રેરા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો રજી. નંબર :
..... છે.

((૬)) ::::

((૬))

પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ઓડા દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ જુદા જુદા યુનીટોનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે અને તેમાં આવેલ શેડ/યુનીટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ..... સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા..... ચો.મી. માળીયુ તથા..... ચો.મી. ઓપન ટેરેસ મળી કુલ..... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલકત (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કીર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મિલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહુ યુનીટ અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમો બીજાને વેચાણ આપેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

૩.... તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર યુનીટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કિટિક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ

((૭)) ::::

((૭))

ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ તે તપાસ લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર યુનીટનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ અને અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાની સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

૪.... અમો પહેલા પક્ષના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, યુનીટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/ઓડા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

૫.... મજકુર “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” ની કુલ એફ.એસ.આઈ. ૪૪૭૪ ચો.મી. છે જે પૈકી ૩૦૯૨.૯૮ ચો.મી. વાળી જમીનમાં હાલ સદર સ્કીમનું આયોજન પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવેલ છે અને હાલ એક તરફવાળા યાને કે પ્રમોટર પાસે ૧૩૮૧.૦૨ ચો.મી. બેલેન્સ વધેલ છે જે વધેલ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.

આઈ. ની માલિકીની એસ્ટેટના તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે અને તેવી એફએસઆઈ રચાનાર સર્વિસ સોસાયટી સદર પ્રોજેક્ટમાં અન્ય જગ્યાએ વાપરી

શકે તેવી આજ અમજાગ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે

((૮))

૬..... નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ અમો પહેલા પક્ષના માલિકી પણાં અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર યુનીટનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

૭.... આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, યુનીટમાં અથવા “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તે બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન 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 પક્ષના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદલરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં. કે આવી

((૯)) ::::

((૯))

ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપ ને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેર પ્રમોટના કારણે ઉભી થાય છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતેમાં ગણાશે નહીં.

૧) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેક્ટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઈલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની ક્વોલીટી 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 મત્તા કરેલ છે

૨) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમ્યુનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના દ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને

((૧૦)) :::::

નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.
આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

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

એ. સદરહુ યુનીટ 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 સદરહુ મીલકત / કોમન સુવિધાઓ / બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદાર તમો બીજા પક્ષના રહેશે.

બી. બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનું નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં કેડ પાડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવું કાર્ય કરવાનું નથી.

સી. બીજા પક્ષકારે સદરહુ યુનીટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગના 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. જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની તથા અંદરની દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી-દરવાજા, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઇલેક્ટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફ્ટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષકારે કરવા-કરાવવાનું નથી.

ઈ. યુનીટ માં તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનીટ માં અને સોસાયટીમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું મટીરીયલ્સ વાપરવાનું રહેશે.

એફ. સદરહુ બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ પાડવાના નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી. માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતે અન્યંતપણે ગંભીર લઈને 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 હાલ પાડો કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહીં.

જી. બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, યુનીટ ની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ

નથી. હવે પછી સમયસર યુનીટ નું મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના યુનીટ નું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

એચ. સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/ઑડાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” માં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગોનો ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

આઈ. ટૂંકમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ યુનીટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરીપૂર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપ થી તથા સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપૂર્ણ 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 અમો પહેલા પક્ષનાએ 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 હર હંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત

સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે.

૯... તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ યુનીટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. આમ, તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ યુનીટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમોને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી હાલની સ્થળ ઉપરની સગવડતાઓ સાથે કરવા કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષ/ત્રીજા પક્ષનાની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા વચકા કાઢવાના નથી કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઠે રદબાતલ થાય સહી. આમ, તમો ખરીદનારાએ - યુનીટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો વિરોધ કે દર દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઠે રદબાતલ થાય સહી.

૧૦.... સદરહુ યુનીટ કે જે તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર યુનીટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા યુનીટની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે

ઉપરાંત “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, એલીવેશન તથા અન્ય તમામ કોમનસુવીધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” ના ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવીધાઓને લગતા અમદાવાદ મહાનગર પાલીકાના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો તથા યુનીટના માલિકોએ ફાળેપડતો ચુકવવાનો / ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા / એજન્સી, તમો સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે સહી તથા તમારા યુનીટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનો કાપી શકશે સહી. સદરહુ શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં 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 મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન / ઓડા કચેરીમાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહી. આમ,

ધારા ધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની 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 લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે તમામ પક્ષોના વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૧૧..... ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ 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 સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ, પહેલા પક્ષ/ત્રીજા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

૧૨..... આ વેચાણ દસ્તાવેજના આ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટના તમો બીજા પક્ષના એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર યુનીટનો માલિકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા કરાવવા તેમજ મજકુર યુનીટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ યુનીટ તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર 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 ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ યુનીટ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે હેતુ માટે જ કરી શકાશે. તે સહી.

બીજા પક્ષના નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જો જોખમી, જલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે. તે “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને જેના લાવવા, લઈ જવામાં માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” માં આવેલ તમામ કોમન પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યોએ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ યુનીટમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

૧૩.... આજદીન બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર આગ, વાવોઝોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા બીજા પક્ષના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે બંગલાની કે તમો “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” ના તમામ યુનીટોના હોલરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની 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 ખરીદનારાએ સંમતી આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ યુનીટનો વીમો

તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રિમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા યુનીટનો 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 સહી.

૧૪.... બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” ની જમીન કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા - કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ પોતાના યુનીટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” ના અન્ય અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

૧૫.... સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમો બીજા પક્ષનાએ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે શેડનો ઉપયોગ તમોએ ફક્ત ઔદ્યોગીક હેતુ માટે જ એસ્ટેટના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

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

પહેલા પક્ષનાએઆ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઈ.સી.સહીત)નું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહિતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખીને યુનીટ ખરીદેલ છે.

૧૭.... સદરહુ “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફી 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 બીજા પક્ષનાની સંમતી અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દૂર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પાસેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી.

કારણ કે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકારેલ છે.

૧૮.... આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે અમદાવાદ મહાનગર પાલીકા/ઑડા તેમજ ટોરેન્ટ પાવર લી./યુ.જી. વી.સી.એલ વિગેરેમાં જ્યાં જ્યાં અમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર

((૧૯))

તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ માંથી અમો પહેલા પક્ષના નામેથી માલીક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી-કરાવી, તમો બીજા પક્ષનાનું નામ માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી-કરાવી શકશે સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતી, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીંગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

૨૦.... ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદીન સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દિધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા મે મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, એસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એફ.એસ.આઈ.ના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જિસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જિસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જિસમાં, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જિસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જિસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના રચાર્જિસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ છે જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જિસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નિકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

૨૧.... તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટના સદર લેખ ઉપર હાલના પ્રવર્તમાન સરકારશ્રીના જંત્રીના દર મુજબ પુરતો સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યો છે. ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨-ક માં જો મિલકતની વેલ્યુએશન માં વધારો થાય

((૨૦)) ::::

અને ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાનો આવે તો તે ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે સહી અને તમો જે કંઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી પેટે ભરપાઈ કરો તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ મળેલ ગણાશે નહીં.

૨૨.... બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૨૩.... બીજા પક્ષનાએ “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષનાજે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકો મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૨૪... સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે અમદાવાદ શહેરની હુકમત ધરાવશે.

૨૫.... આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્રાન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના 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 આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૬.... સદરહુ સ્કીમમાં તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીન માંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો હિસ્સો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ફક્ત વપરાશી હક્કે આપેલ છે અને તેવી તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો હિસ્સો બીજી તરફવાળાએ રચાનાર સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને તેવી કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

૨૭.... સદરહુ સ્કીમમાં એક તરફવાળા કોમન પાર્કિંગ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ આપવામાં આવેલ છે જેમાં બીજી તરફવાળાએ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક બીજાને નડતર કે અડચણ ન થાય તે મુજબ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે.

: પ રિ શિ ૫૮ :

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ,
તાલુકો : દસકોઈના મોજે ગામ : કઠવાડાની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૦૪૦ ની

((૨૨))

હે.આરે.યો.મી. ૦-૭૨-૭૭ (રી સરવે પહેલાના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૮૮/૨ મુજબની હે.આરે.યો.મી. ૦-૭૪-૫૭) વાળી જમીનમાંથી ટી.પી.ની ૨૬૧૦ ચો.મી. કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૪૮૪૭ ચો.મી. વાળી ઔદ્યોગીક હેતુની બિનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે “રત્નમ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ” નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ શેડ/યુનીટ નંબર : જેનું ક્ષેત્રફળ સમ.યો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ચો.મી. માળીયુ તથા ચો.મી. ઓપન ટેરેસ મળી કુલ ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ જમીન કે જેની કક્કડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલકત , જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

: ખુંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એવી વિગતોનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યક્તિની કોઈપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણને વશ થયા વગર, બીનકેફી હાલતમાં, અક્કલ હોંશીયારીથી, શુદ્ધ બુદ્ધિથી રાજીખુશીથી વાંચી વંચાવી સાંભળી, સમજી વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરિસ્થિતીમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન

((૨૩)) ::::

((૨૩))

વર્તન કરીને મુક્ત સંમતીથી 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 બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો સહીત ઈત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

આજરોજ તા. /...../ ૨૦૧૮ ના રોજ દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષના

સાક્ષીની સહી