-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા સબ ડીસ્ટ્રીકટ ઉંઝા, ઉંઝા તાલુકાના, મોજે ઉંઝાની સીમના, જુના સર્વે નંબર - ૧૭૯૩ ના બદલે આપવામાં આવેલ નવા સર્વે નંબર - ૬૦૫૪ ની ૨૪૯૭ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન જે હાલના રેવન્યુ રેકર્ડે ચાલે છે તે સદર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૨ માં થતાં તેના બદલે આવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૧૧૨ ચો.મીટર ૨૨૩૩ ના માપનો ફાળવેલ છે. જે રેવન્યુ રેકર્ડ નમુના નં.૭ મુજબ બિનખેતીની જમીન કુલ ૨૪૯૭ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ " **" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના ....માળે આવેલ દુકાન નંબર - ...... ની...............ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો..................ચોરસમીટર હકક તથા સદર "**" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ એટલે કે સહીયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હકકો સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા...................../- (અંકે રૂપિયા.............................પુરાનો)

અમો/લખી આપનારા : (૧) **" શીવાંશ રીયલ્ટી "**
વેચાણ આપનારા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
એક તરફવાળા તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-
(PAN.AEQFS 0756 R)

૧. **પટેલ નિકુલ દિલીપભાઈ,**
જાતે હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૬, ધંધો - ખેતી,વેપાર,
રહે.કસ્બે ઉંઝા, તા.ઉંઝા, જી.મહેસાણા, ઠે.
નેતાજી નગર, બહારમાઢ, ઉંઝા
(ADHAR No.9893 3106 2237)

૨. **પટેલ ચંદ્રકાન્ત સોમાભાઈ,**
જાતે હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૪૨ ધંધો - ખેતી,વેપાર,
રહે.કસ્બે ઉંઝા, તા.ઉંઝા, જી.મહેસાણા, ઠે.
શંભુપાર્ક સોસાયટી, ઉંઝા
(ADHAR No.7903 3543 7729)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " અમો" " અને/અગર " લખી આપનારા" અને/અગર " વેચાણ આપનારા " અને/અગર " એક તરફવાળા " એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં અમો લખી આપનારા **" શીવાંશ રીયલ્ટી "** ભાગીદારી પેઢી તથા પેઢીના હાલના અને વખતોવખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા : ....

લખાવી લેનાર : ઉંમર આશરે વર્ષ............ધંધો - વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

(PAN................................)

(ADHAR No..............................)

રહેવાસી...

....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " તમો" " " બીજી તરફવાળા " અગર " વેચાણ લેનાર " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહું " વેચાણ લેનાર " નો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ઉંઝા, ઉંઝા તાલુકાના, મોજે ઉંઝાની સીમના, જુના સર્વે નંબર - ૧૭૯૩ ના બદલે આપવામાં આવેલ નવા સર્વે નંબર - ૬૦૫૪ ની ૨૪૯૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન જે હાલના રેવન્યુ રેકર્ડે ચાલે છે. તે સદર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ માં થતાં તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧૨ ચો.મી.૨૨૩૩ ના માપનો ફાળવેલ છે. જે રેવન્યુ રેકર્ડે નમુના નં.૭ મુજબ બિનખેતીની જમીન, કુલ ૨૪૯૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના.................માળે આવેલ દુકાન નંબર - ....ની ....ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિમય મુજબ) કારપેટ એરીયા (બીલ્ટ-અપ એરીયા.................ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો ....ચોરસ મીટરનો હકક તથા સદર **" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ એટલે કે સહીયારી સવગડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હકક સહીતની મિલ્કત, અમો એક તરફવાળા

ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવાની બોજા રહિત મિલ્કત છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " **સદરહુ દુકાન** " અથવા **" સદરહું મિલ્કત "** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

મોજે ઉંઝાની સીમના જુના સર્વે નંબર - જુનો રે.સ.નં.૧૭૯૩ ના બદલે આપવામાં આવેલ નવા સર્વે નંબર - ૬૦૫૪ ની ૨૪૯૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પટેલ મણીલાલ બાલચંદદાસ, પટેલ લક્ષ્મણભાઈ બાલચંદદાસ, પટેલ અમૃતભાઈ ચતુરભાઈ, પટેલ મણીભાઈ બાલચંદદાસ, પટેલ રમેશભાઈ બાલચંદદાસ, પટેલ અતુલભાઈ પ્રહલાદભાઈ, પટેલ ભરતભાઈ મણીલાલ, પટેલ દિલીપભાઈ મણીલાલ, પટેલ ગીરીશભાઈ મણીલાલના કુલ, સંપૂર્ણ, સંયુકત માલિકીપણામાં તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલ.

મજકુર સર્વે નંબર - ૧૭૯૩ ની સમચોરસમીટર ૨૪૯૭-૦૦ ના વિસ્તારની બિનખેતીની જમીનનો ઉઝા ટાઉનપ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૨ માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૧૧૨ ફાળવવાનું સુચિત થયેલ છે અને તેને સમચોરસમીટર ૨૨૩૩-૦૦ ના વિસ્તાર ફાળવેલ છે.

જત ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર બીનખેતીના ઉપયોગની રીવાઈઝડ પરવાનગી મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી મહેસાણાના હુકમ નં.૧૮૭૦/૦૪/૦૩/૧૩૯/૨૦૨૨ તારીખ ૦૩-૦૮-૨૦૨૨ ના રોજ મેળવવામાં આવેલ, તેમજ તેનો લે - આઉટ પ્લાન તથા બાંધકામના પ્લાન ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર - ૧૦૪૩ એલડીર૨૨૩૦૦૬૧ તારીખ ૨૧-૧૧-૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, અમો લખી આપનારાએ અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વભંડોળના નાણાંમાંથી, મોજે ઉંઝાની સીમના જુના સર્વે નંબર - ૧૭૯૩ ના બદલે આપવામાં આવેલ નવા સર્વે નંબર - ૬૦૫૪ ની ૨૪૯૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ બિનખેતીની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ માં થતાં તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૧૧૨ ચો.મી.૨૨૩૩ ના માપનો ફાળવેલ જે રેવન્યુ રેકર્ડ નમુના નં.૭ મુજબ ૨૪૯૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન, તા.૨૯-૧૨-૨૦૨૨ ના રોજના કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી પટેલ મણીલાલ બાલચંદદાસ, પટેલ લક્ષ્મણભાઈ બાલચંદદાસ, પટેલ અમૃતભાઈ ચતુરભાઈ, પટેલ મણીભાઈ બાલચંદદાસ, પટેલ રમેશભાઈ બાલચંદદાસ, પટેલ અતુલભાઈ પ્રહલાદભાઈ, પટેલ ભરતભાઈ મણીલાલ, પટેલ દિલીપભાઈ મણીલાલ, પટેલ ગીરીશભાઈ મણીલાલ પાસેથી વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉંઝાના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ઓફીસમાં તે જ તારીખના રોજ રજી.નં.૩૯૬૧ થી નોંધાયેલ છે. જે બદલ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તા.૧૨-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધ નં.૩૩૫૮૯ થી નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા..................ના રોજ કાયદેસર રીતે પ્રમાણિત થયેલ છે.

આમ અમો એક તરફ્વાળાએ ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજુરીઓ તથા પાસ થયેલ પ્લાનો અનુસાર **" શૂલિન સ્કવેર "** એ નામની કોર્મશીયલ સ્કીમનું બાંધકામ પુરૂ કરેલ છે. પરંતુ તમામ યુનીટોની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન માટે એક સાથે કાર્યવાહી કરવાની હોવાથી હાલમાં બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની કાર્યવાહી ચાલુ છે.

ત્યારબાદ અમો એક તરફ્વાળાએ સદર **" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના............................માળે આવેલ દુકાન નંબર - ....ની..................ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના, (બીલ્ટઅપ એરિયા..............ચો.મીટરના) બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો.............ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, અમો લખી આપનાર પેઢી, તમો લખાવી લેનારાને આજરોજના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ.

અમો એક તરફ્વાળાએ સદરહું સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ..................ના રોજ અનુક્રમ નંબર - ....થી કરાવેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે સામેલ રાખેલ છે.

આમ સદરહું બિનખેતીની જમીન કાયદેસરની વાણિજય હેતુ માટેની આવેલ હોઈ તેના ઉપર જરૂરી તમામ પરવાનગી- મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફાવાળાએ અમારા નાણાંથી દુકાનો, રોડ-રસ્તા, કોમન પાર્કીગ, કોમન સીડી, ગુડસ લીફ્ટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ - ઓવરહેડ, વોટરટેંક, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો, સીક્યોરીટીઝ કેબીન, મેઈન ગેટ રાખી ઉપરદળ બાંધકામ કરેલ અને જે સમગ્ર સંકુલને **" શૂલિન સ્કવેર "** નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **" સદરહું સ્કીમ "** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

મજકુર મિલ્કત અમો એક તરફ્વાળાએ તમો બીજી તરફ્વાળાને તા................ના રોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી કુલ વેચાણ અવેજના બાના પેટેની રકમ તમો બીજી તરફ્વાળા પાસેથી મેળવીને એક રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જે બાનાખતનો કરાર ઉંઝાના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ઓફીસમાં તે જ તારીખના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર - ....થી નોંધાયેલ છે

અને સદર બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો મુજબ એક તરફવાળાએ મજકુર મિલ્કતનું બાંધકામ પુરૂ કરીને બી.યુ.પરમીશન સને................સુધીમાં લાવી આપીને મજકુર મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપવાનો છે. પરંતુ મજકુર મિલ્કતનું બાંધકામ પુરૂ થયેલ હોઈ અને તમામ યુનીટોનું બી.યુ.પરમીશન ઉંઝા મ્યુનિસીપાલીટીમાં એક સાથે મેળવવાનું હોવાથી મજકુર મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં થઈ શકે તેમ નથી તેવી સ્પષ્ટતા અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરેલ છે. પરંતુ બીજી તરફવાળાને મજકુર મિલ્કત તેમના વેપાર ધંધા માટે/ભાડે ચઢાવવા માટે જરૂર હોવાથી વિનંતી અમો એક તરફવાળાને કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા બી.યુ.પરમીશન અંગે આજરોજથી સને..................સુધીમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કે તેવું કાંઈ કરશે - કરાવશે નહીં તેવી પાકી ખાત્રી, ભરોસો, અને વિશ્વાસ બીજી તરફવાળાએ ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં જણાવેલ શરતોથી અમો એક તરફવાળાને આપેલ હોવાથી મજકુર મિલ્કતનો આજરોજનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળા, બીજી તરફવાળાને કરી આપીએ છીએ.

ત્યારબાદ સદરહું **" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના.................માળે આવેલ દુકાન નંબર - .... ની..........ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના, (બિલ્ટ-અપ એરીયા...........ચો.મીટરના) બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો.............ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હકક સહિતની મિલ્કત, અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ રૂા............................./- અંકે રૂપિયા...............................પુરામાં આપવાનું નકકી કરી તેનો વેચાણ અવેજ તમો પાસેથી નીચેની અવેજની વિગતમાં દર્શાવ્યા અનુસાર ચુકતે ગણી લઈને સદરહું મિલ્કતનો આજરોજ તમોને શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

અવેજની વિગત

રૂ................/- અંકે રૂપિયા................................પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળને તારીખ...........ના રોજના.................બેંકના ....શાખાના, ચેક નંબર.................... થી ચુકવેલ છે.

રૂ................../- અંકે રૂપિયા.................................પુરા

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂ......................../- અંકે રૂપિયા.................... પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ ઉપરોક્ત વિગતેના ચેકોથી ચુકવેલ છે, તે અમો એક તરફવાળાને પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એક તરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહું **" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના...........................માળે આવેલ દુકાન નંબર -............ ની.................... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના (બિલ્ટ-અપ એરિયા.................ચો.મીટરના) બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો ....ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હકક સહિતની મિલ્કત, જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે. તે અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ. તથા સદરહું મિલ્કત અન્વયે તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેંકમાં સ્વીકારાયથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

અમો લખી આપનારાએ સદર **" શૂલિન સ્કવેર "** સ્કીમમાં પુરી પાડવામાં આવેલ કોમન સગવડો જેવી કે રોડ-રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ, કોમન સીડી, ગુડસ લીફ્ટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ - ઓવરહેડ, વોટરટેંક, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો, સીકયોરીટીઝ કેબીન, મેઈન ગેટ, પાણીની ટાંકી, મોટરપંપ, કોમન ઈલેકટ્રીક ઈન્સ્ટોલેશન, કોમના રસ્તાના, પાણીની લાઈનો, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક કેબલ વિગેરેના મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી માટે **" શૂલિન સ્કવેર મેઈન્ટેનન્સ બોડી/સર્વિસ સોસાયટી "** બનાવવાના છીએ અને તેમાં તમો લખાવી લેનારાએ સદર **" શૂલિન સ્કવેર મેઈન્ટેનન્સ બોડી/સર્વિસ સોસાયટી "** ના સભ્ય બનવાનું છે તથા રહેશે.

એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **" શૂલિન સ્કવેર "** સ્કીમના ઉંઝા મ્યુનિસિપાલીટીએ પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી તથા બાંધકામ ગુણવત્તા બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહું મિલ્કત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા તેમના એડવોકેટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે. તથા તે અંગે બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે, જેથી તે સદરહું સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર નથી. સદરહુ **" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના................માળે આવેલ દુકાન નંબર - ....ની............ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના (**બિલ્ટ-અપ એરિયા**................ચો.મીટરના) બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો............**ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના** હકક સહિતની મિલ્કત વેચાણ કરેલી છે. અમો એક તરફવાળાઓ જુદાજુદા વ્યકિતઓને જુદાજુદા ક્ષેત્રફળના યુનિટોનું વેચાણ કરેલું છે તથા દરેક દુકાન હોલ્ડરો પાસેથી જુદોજુદો અવેજ બાંધકામવાળી મિલ્કત અનુસારનું નથી, પરંતુ દુકાનની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર આપેલ છે. આમ **" શૂલિન સ્કવેર "** સ્કીમમાં આવેલ કોમન રોડ, પાણીની ટાંકીનો હકક સ્કીમના દરેક સભ્યોની કોમન રહેશે. તેના સિવાયની તમો કોમન સગવડતાઓ કુલ એક તરફવાળા પાસેથી ખરીદેલ દુકાનના દરેક વ્યકિતના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા રહેશે. સદરહુ દુકાનના બિલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રી તમો બીજી તરફવાળાએ સમજી લીધી છે જે અને તે તમોને કબુલ, મંજુર છે.

એક તરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" શૂલિન સ્કવેર "** નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના બાંધકામ સારૂ જે આર્કિટેકટો, સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાકટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તેઓની કામગીરીથી તથા અન્ય રોકેલ, કન્સલટન્ટો, એન્જીનીયરોથી બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છે તેમજ તેઓ સાથે એક તરફવાળા જે કોઈ કરાર, લખાણો કરેલ છે. તેનાથી બીજી તરફવાળા માહિતગાર છે તથા તે આથી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલ્કતો તથા સહીયારી રોડ-રસ્તા તથા જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર ,હકક માંગવા કે મેળવવા બીજી તરફવાળા હકકદાર રહેશે નહિં. સદરહુ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ દુકાન હોલ્ડરોને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલ્કતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે.

જે તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય દુકાન હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે જે અંગેની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે તથા અન્ય તમામ દુકાન હોલ્ડરોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજી તરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

બિલ્ડીંગ યુઝની પરમીશન મળ્યા પછી એફ.એસ.આઇ. કે વધારાના એફ.એસ.આઈ. અને ટેરેસ રાઈટસ પર એક તરફવાળાનો કોઈ હકકદાવો રહેશે નહીં અને આવા અધિકારો ઉપર એસોસીએશન ઓફ એલોટીની માલિકીના હકક રહેશે. સદરહું પ્રોજેકટ બી.યુ.પરમીશન મળ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આરઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો એક તરફવાળાનો રહેશે નહીં. તેના તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

ભવિષ્યમાં આ જમીન ઉપર બંધાયેલા **" શૂલિન સ્કવેર "** એ નામની સ્કીમમાં જે જે વ્યકતિઓ દુકાનો પ્રાપ્ત કરે, તેમની સાથે તમોએ સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્યને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. સદરહુ સ્કીમમાં જ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તેમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણ સભ્ય તરીકે જોડાવાનું છે અને સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો તથા ઠરાવોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું છે તેમજ સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળા વેચાણ કરો ત્યારે નવા ખરીદનારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર ફી નકકી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની રહેશે જે હકીકત બીજી તરફવાળાને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી **" શૂલિન સ્કવેર "** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના ....માળે આવેલ દુકાન નંબર - ....ની............ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના (**બિલ્ટ-અપ એરિયા**................ચો.મીટરના) બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો............**ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના** હકક સહિતની મિલ્કત, વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદિ **" શૂલિન સ્કવેર "** અન્ય દુકાન ધારકો સાથે સહિયારી રીતે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમો અનુસાર તથા મેમોરેન્ડમ અને આર્ટીકલ્સને તથા બહુમતિથી થયેલા ઠરાવોને આધિન તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન ચાંદો, સુરત તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે,ગીરો,બક્ષિસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે.

સદરહું જમીન ઉપર બંધાયેલા **" શૂલિન સ્ક્વેર "** સ્કીમમાંની સહિયારી બાંધકામવાળી મિલ્કત જેવી કે પાર્કીંગ વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ **" શૂલિન સ્ક્વેર "** સ્કીમમાં દુકાન ખરીદનાર તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય દુકાનના ખરીદનારાઓ સાથે સહિયારી વપરાશી હકકો રહેશે. સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજી તરફવાળાના દુકાનના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહિયારા બાંધકામ, પાણીની ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહિયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ દુકાનના ક્ષેત્રફળમાં જે નકકી થયેલ છે તેટલુ વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની બીજી તરફવાળાએ ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજી તરફવાળાને બિનશરતી કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ, સહિયારી બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા સહિયારી જમીનના મેઈન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમના દુકાન હોલ્ડરો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે જે સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે તે શરતે સદરહુ દુકાન એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમના દુકાન હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ, સહિયારી મિલ્કત તથા સહિયારી જગ્યાના મેઈન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમમાં મેઈન્ટેનન્સ પેટે તમો બીજી તરફવાળાએ પઝેશન સમય મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે રકમ નકકી કરે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે તમો બીજી તરફવાળાએ બિનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ સ્કીમના દુકાન હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ કોઓપરેટીવ/નેશનલાઈઝ બેંકમાં ફીકસ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજમાંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ થ થઈ શકે તો મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી નકકી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેનન્સની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે સદરહુ દુકાનની નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત ઉપરાંત એક તરફવાળા નકકી કરે તે ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની તથા ઉંઝા મ્યુનિસિપાલીટીના ચાર્જીસ અંગે રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવા બંધાયેલા છે તથા રહેશે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ પંકજ પી.પટેલ એડવોકેટ, ઉંઝા દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લીધેલ છે.

બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલ્કતમાં ફીકસચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે જેની બી.યુ.પરમીશન યાને વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ ઉંઝા મ્યુનિસિપાલીટી પાસેની સને.........................સુધીમાં મેળવી આપવાનું છે. જે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી મજકુર મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો મેળવવા રાજીખુશી દર્શાવેલ છે. જે બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલ્કતના બાંધકામ અંગે, બી.યુ.પરમીશન અંગે, કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર લેવાની નથી.

સદરહુ સ્કીમ અંગેની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન ઉંઝા મ્યુનિસિપાલીટી પાસેથી સને.................સુધીમાં મેળવી આપવાનું છે. પરંતુ મજકુર મિલ્કતનું બાંધકામ પુરૂ થયેલ હોવાથી અને બીજી તરફવાળાને તેમના વેપાર ધંધા માટે/ભાડે ચઢાવવા માટે તાત્કાલિક જરૂર હોવાથી મજકુર મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી એક તરફવાળા કરી આપીએ છીએ અને આજરોજ મજકુર મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ. આજરોજથી સદરહુ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહુ દુકાન અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાનઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, ઈલેકટ્રીક પંપો તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય દુકાનના માલિકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજી તરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહિતી મેળવીને ચુકવવાની છે. તે માટે પાત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એક તરફવાળા, કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારો બંધાયેલા નથી.

સદરહુ દુકાનના બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન અગર કબજો સોંપ્યા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એક તરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના દુકાન હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલ્કતમાં તોડફોડ કરવામાં આવે કે કોઈ દુકાન હોલ્ડર દ્વારા અંદરની દિવાલો દુર કરી વપરાશની મિલ્કતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે કે સ્કીમના દુકાન હોલ્ડરો દ્વારા સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ યોગ્ય રીતે કરવામાં ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે દુકાનના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી જે તે દુકાન હોલ્ડરની કે સ્કીમના સભ્યોની જોઈન્ટલી અને સેવરલી રહેશે અને બીજી

તરફવાળા તે અંગે એક તરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ કે વળતર ચુકવવા અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહિ તે હકીકત બીજી તરફવાળા બિનશરતી કબુલ મંજુર રાખી સદરહુ દુકાન વેચાણ લીધેલ છે.

બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવેલ છે, તે જ મિલ્કત પ્રાપ્ત કરવાનો હકક પુરેપુરી રકમ ચુકવાયેથી પ્રાપ્ત થશે. પરંતુ બીજી તરફવાળાને આ સ્કીમમાં આવેલ સુવિધાની સહિયારી જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેકટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં કોઈ આગવો માલિકી હકક પ્રાપ્ત થશે નહિ. બીજી તરફવાળા બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે, તેની તેઓ એક તરફવાળાને ખાત્રી આપે છે.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશી હકક તથા સાફસફાઈની જવાબદારી તે દુકાન હોલ્ડરોએ કરવાની છે, પરંતુ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ તે દુકાન હોલ્ડર કરી શકશે નહી અને જો કોઈ દુકાન હોલ્ડર કરશે તો તે ગેરકાયદેસર ગણાશે અને દુકાનના અન્ય રહીશો તેવું બાંધકામ દુર કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહીઓ કરે તો તે ખર્ચ સહીતની જવાબદારી જે દુકાન હોલ્ડરે ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરેલ હશે તેની છે અને રહેશે તેની આ શરત સાથે ઉપરોકત દુકાન હોલ્ડરોને કાયમી વપરાશી હકકની જગ્યા સાફસફાઈની જવાબદારી સાથે આપેલ છે.

આ સ્કીમમાં જે દુકાનોના વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે દુકાનો વેચાણ દસ્તાવેજ વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો એક તરફવાળા દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તો તેનાં સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક હકક એક તરફવાળાના ગણાશે. સદરહુ સ્કીમના તમામ દુકાનોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એક તરફવાળાના સ્કીમ ઉપર અધિકારો ચાલુ અને અમલમાં ગણાશે. તેમાં બીજી તરફવાળાનો કોઈ હકક રહેશે નહીં જે બીજી તરફવાળાને બિનશરતી કબુલ મંજુર છે.

હવે પછી સદરહુ દુકાનના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ચાર્જીસ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના છે. તેમજ સદરહુ જમીનનો મહેસુલ કર વગર વહેંચાયેલ જમીનના હકકો અનુસાર ચુકવવાના રહે છે તથા એજયુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ દુકાન ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને બોરમાંથી પાણી મેળવવાનું કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઈલેકટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો

ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફસફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમછતાં સહિયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ બીજી તરફાવાળએ એક તરફવાળાને આપેલ છે. સદરહુ દુકાનનું વેચાણ થઈ ગયા બાદ સદરહુ મિલ્કતની સહિયારી સગવડતા અને મેઈન્ટેનન્સ સારૂ સર્વિસ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ બોડીની રચના કરેલ છે. જેમાં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવું પડશે પણ મેઈન્ટેનન્સ પેટે નકકી થયા અનુસારની ડીપોઝીટ તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે અનુસારનું માસિક/વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય જે કોઈ વહીવટી ફાળો ઉઘારવામાં આવે તે તમામ વખતોવખત બીજી તરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. જો બીજી તરફવાળા ગુમાવશે, તેમજ તેની સામે પ્રવર્તમાન નીનિનિયમો અનુસાર કાયદેસરની કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે.

મજકુર મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો આજરોજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે. અને બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને હવે પછી મજકુર મિલ્કતની સંભાળ અને જાળવણી બીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે કરશે તેમજ બીજી તરફવાળા તેમના કૃત્યો ને અકૃત્યો માટે જવાબદાર રહેશે અને એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ અને સદરહુ મિલ્કત કે સ્કીમની સહીયારી મિલ્કતને કોઈ નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ બીજી તરફવાળાની સહીયારી રહેશે.

બીજી તરફવાળા મજકુર મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટોફક પ્રદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવો ભોઈ ગેરકાયદેસર/ અસામાજીક ધંધો કરશે/કરાવશે નહિ, જેનાથી બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલિકોને કોઈ નુકશાન થાય.

સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગડતાઓ તથા સહિયારી મિલ્કતોના મેઈન્ટેનન્સ સારૂ સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે મેઈન્ટેનન્સખી રકમ બીજી રફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ કરતા હોય કે ન હોય તો પણ સમયાનુસાર ચુકવવાની રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવાનો છે.

બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતને જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલ્કતમાં ફીકસચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની બી.યુ.પરમીશન પણ તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ, મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર વિના મજકુર મિલ્કતનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો છે.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ દુકાનોને એક તરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારૂના તમામ વહીવટ અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારૂની રકમો એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા માટે બીજી તરફવાળાએ જે રકમ એક તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તે રકમની રીસીપ્ટ બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ રકમની રીસીપ્ટ કે પહોંચો મેળવવાની બાકી રહેતી નથી અને એક તરફવાળાએ તેવી રીસીપ્ટ સિવાયની કોઈ રકમ લેવાની બાકી નથી કે તેવી કોઈ રીસીપ્ટ આપવાની રહેતી નથી તે હકીકત બંને પક્ષકારોએ જાહેર કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરેલ છે અને તે અંગેની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પણ ઉંઝા મ્યુનિસિપાલીટી પાસેથી મેળવી આપવાની છે.

સદરહુ મિલ્કત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને એકજ દુકાન તરીકે વેચાણ આપેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહુ દુકાનના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહુ મિલ્કતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈ ફેરફાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલ્કતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી-બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

બીજી તરફવાળાને સદરહુ દુકાનના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગે તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત બિલ્ડીંગ માર્જીનની જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ બીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહાર બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ દુકાનમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. સમગ્ર સ્કીમનાં બાહ્ય દેખાવને વિપરીત અસર થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરી શકશે નહીં.

બીજી તરફવાળા પોતાના દુકાનમાંથી કચરો કે ગંદકી જેવી વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય દુકાનની આગળ કે ઉપર નાંખશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

બીજી તરફવાળાને દુકાનનો કબજો સોપ્યા પછી જો લોકલ ઓથોરીટીના નિયમોને કારણ કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમના દુકાનમાં કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજી તરફવાળએ કરવાનો છે. તે અંગે એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં.

એક તરફવાળા દ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું બીજી તરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગના કારણસર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી એક તરફવાળાના હકકોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહીં.

અમો એક તરફવાળાએ કુલ..............દુકાનોની સગવડતા આપેલ છે, તેમજ જે બાંધકામ કરીને આપેલ છે તે બીજી તરફવાળાએ, પોતે જાતે તથા તેમના અધિકૃત માણસો દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે, આમછતાં, જો કોઈ નાની મોટી કસર રહી ગયેલ હોય તો, તેની પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી **" શૂલિન સ્કવેર "** ની છે તથા રહેશે. તમો બીજી તરફવળા સારી પેઠે જાણો છો કે હાલમાં થયેલ બાંધકામ ખૂબજ સારી ગુણવત્તાનું છે તથા તેમાં પાણીના લીકેજની કે અન્ય કોઈ જ ખામીઓ રહેલ નથી પરંતુ ઉપરા ઉપરી બાંધેલા દુકાનના બિલ્ડીંગમાં સંડાસ,બાથરૂમ વિગેરેની જગ્યાઓમાંથી પાણી ચૂવે કે તે પડોશની જગ્યામાં જાય તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી પ્રસરી જાય તેવો પ્રવાહી પ્રદાર્થ છે, તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની સારી ગુણવત્તા હોય તો પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ધરતીકંપના હળવા આંચકા પાઈપના જોડાણને ઢીલા કરી શકે છે. અન્ય દુકાન હોલ્ડરે કરેલ બિનજવાબદાર તોડફોડને લીધે પણ હોઈ શકે છે અને એક તરફવાળા તે માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

અમો એક તરફવાળાઓએ તમો બીજી તરફવાળાને જણાવેલું છે કે, આ દુકાનની દિવાલ ઇંટ પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં તમો જો નવા કબાટો વિગેરે મુકાવવા સારૂ દિવાલમાં ખાડા કરવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલને નુકશાન થાય, આમ તે અંગે તમોએ તથા તે દિવાલની પેલી બાજુએ અડોઅડ આવેલા દુકાનના વપરાશકર્તા અને માલિકે એકબીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને તેના ઉપયોગ અંગે પરસ્પર સંપ અને સહકરથી વર્તવાનું છે. આમછતાં જો તમો કોઈ બિનજવાબદાર કૃત્ય કરો તો તેની જવાબદારી તમારી રહેશે.

સદરહુ દુકાનના ડોર/ શટર લાકડાં / પતરામાંથી બનાવેલા છે તો તે લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે ફુલે છે તે બાબત સામાન્ય છે. તેવે વખતે બારણાં બંધ કરવામાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વભાવિક છે. વધુમાં જે સ્ટોપરો વિગેરે વાપરવાની છે, તે પણ ચોમાસામાં કટાય તેવો સંભવ છે આવી કુદરતી ઘટનાઓ સામે તમોએ ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી.

સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે **" શૂલિન સ્કવેર "** તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ દુકાન તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો તે દુકાન ધરાવનારે સર્વિસ સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા નિયમો અનુસાર ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો ટ્રાન્સફર કરીને તેવા દુકાનનો કબજો સોંપવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજી તરફવાળા દુકાન ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાની છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ સ્કીમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સદર દુકાન વેચાણ દ્વારા કે અન્ય રીતે જે કોઈ વ્યકિત પેઢી કે કંપનીને તમો બીજી તરફવાળા ટ્રાન્સફર કરો તો તે વ્યકિતએ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નીતિ નિયમો અંગેના સોગંદનામુ ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં તેમની સહીઓ આપવાની રહેશે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન સદરહુ દુકાન/દુકાનના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતાની કબુલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજી તરફવાળા તેમની દુકાન અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકે છે. વળી જો બીજી તરફવાળા સદરહુ દુકાન ઉપર કોઈ નાણાંકીય સંસ્થા/બેંકનો ચાર્જ/ મોર્ગેજ કે લીયન ઉભા કરે તો તેની જાણ સર્વિસ સોસાયટીને કરવાની રહેશે. તેની તમો બીજી તરફવાળાએ ખાત્રી આપેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ આ સાથે એનેક્ષર - એ માં દર્શાવ્યા મુજબની સગવડતાઓની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારાનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો દરેક દુકાન હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થાય તે નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત બીજી તરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે સમજી લીધેલ છે. આ તમામ સહીયારૂ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાંકીય અવેજ દુકાન ખરીદનાર યાને કે તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવડતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજી તરફવાળા હકકદાર રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને આપે છે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ દુકાનનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ના નિયમ મુજબ.............માળે આવેલ દુકાન નંબર - ....ની..................ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો............ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હકક સહિતની મિલ્કત છે, જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ દુકાનની મિલ્કતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતું હોઈ સદર દુકાનો બિલ્ટઅપ એરીયા ઉંઝા મ્યુનિસિપાલીટી દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર બાંધકામ........... ચોરસમીટર છે અને તે રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમનું તથા બીજી તરફવાળાએ ખરીદેલ દુકાનના બાંધકામની ગુણવત્તા બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના એન્જીનીયર્સ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે તેમછતાં ભવિષ્યમાં સ્કીમના દુકાન હોલ્ડરો દ્વારા દુકાનમાં સુધારા-વધારા કે તોડફોડ કરવામાં આવે કે અન્ય કોઈ રીતે સ્કીમની મિલ્કતનુ નુકશાન પહોંચાડવામાં આવે અથવા કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે ધરતીકંપ, પુર, આગ વિગેરેને લીધે હયાત બાંધકામને નુકશાન થાય તો તે અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની હતી નહી અને રહેશે નહી તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદરહુ સ્કીમમાં ઉંઝા મ્યુનિસિપાલીટીએ મંજુર કરેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબનું કોમન પાર્કીંગ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તેમાં બીજી તરફવાળાએ અન્ય દુકાન હોલ્ડરો સાથે હળીમળીને પાર્કીંગ કરવાનું છે. આમછતાં કોમન માર્જીનની જગ્યામાં અગર મેઈન ઈન્ટરનલ રોડની સાઈડમાં અન્ય મેમ્બર્સને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે વીઝીટર તેમજ માલિકોએ પોતાના ટુ વ્હીલર તથા ફોર વ્હીલરનું પાર્કીંગ કરવાનું છે, અને તે બીજી તરફવાળા બિનશરતી રીતે કબુલ, મંજુર રાખે છે અને ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકે સ્કીમના દુકાન હોલ્ડરો જે કોઈ જગ્યા ફાળવવામાં આવશે તે અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા બીજી તરફવાળા હકકદાર નથી તે હકીકત બીજી તરફવાળા બિનશરતી કબુલ મંજુર રાખે છે. સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સ્વતંત્ર કાયમી એલોટ કરવામાં આવતી કોમન જગ્યા અંગે ભવિષ્યમાં એક તરફવાળાની કોઈ જ કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં કારણ કે સર્વિસ સોસાયટીની આ યોજનાથી એક તરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારનો આર્થિક કે અન્ય લાભ મળતો નથી કે મળવાપાત્ર નથી તે હકીકત બીજી તરફવાળા કબુલ કરે છે.

હવે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ, ઈત્યાદી સદરહુ સ્કીમના દુકાન હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટીના નિતીનિયમો, ઠરાવો તથા કાયદાને આધિન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે વાણિજય હેતુ માટે વેચાણ આપેલ દુકાન હોય તો વાણિજય તરીકે ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજોની શરતોને આધીન ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે, તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધિ સિધ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેના વખતોવખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક ,હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યા નથી.

સદરહુ મિલ્કતના આજદિન સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષ ધારો, નગરપાલિકા વેરો, શિક્ષણવેરો વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની છે તથા સદરહુ મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહુ દુકાનના ટેક્ષો ભરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે તથા બાંધકામ અંગેનો જી.એસ.ટી.પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુ ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ કોઈને ગીરો, બક્ષિસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હકકો સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

.................ફલોરની ઉપર આવેલ ટેરેસને સહીયારી મિલ્કત તરીકે ગણેલ નથી. એટલે કે...........ફલોરની ઉપર આવેલ ટેરેસ અમો એક તરફવાળાની માલિકીનો આવેલ છે, અને તેને અમો એક તરફવાળા અમારી મરજી મુજબ વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન, ભાડે આપવા કાયદેસર રીતે હકકદાર છીએ તથા હકકદાર રહીશું. જે બીજી તરફવાળા બિનશરતી કબુલ રાખે છે, અને ભવિષ્યમાં આ અંગે કોઈપણ જાતનો વાંધો, તકરાર, દાવો, ફરીયાદ કે તેવું કોઈ કરવા - કરાવવા હકકદાર નથી, તે બદલની સ્પષ્ટપણે બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

સેવરેબીલીટી કલોઝ :- મજકુર મિલ્કતના આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો પૈકી કોઈપણ શરત અથવા વિગત અંગે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટની જોગવાઈ સાથે અને અગર અન્ય પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત ન હોય અને તેના કારણે તેવી શરત અથવા વિગત બિનઅમલી થાય તો તેવી શરત અથવા વિગત એક તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ દુર કરવાની અથવા સુધારવાની રહેશે, જેથી કરીને ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટના રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન લાગુ કરી શકાય.

તકરાર બાબતે :- મજકુર મિલ્કતના આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરત અંગે એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે જો કોઈ મતભેદ, તકરાર કે તેવું કાંઈ હોય તો તેનું નિરાકરણ એક તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ સાથે મળીને લાવવાનું રહેશે, આમછતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો આવા મતભેદ અને તકરારનું નિરાકરણ લાવવા માટે ગુજરાત રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરીને ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટના રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશનની જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનું રહેશે.

સદર દુકાનની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં ઉંઝા મ્યુનિસિપાલીટીનો ચાર્જ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતોવખતના સરકારી, અર્ધ - સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખેનો રૂા................./- અંકે રૂપિયા........................પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે. સદરહું મિલ્કતને લગતા તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, બી.યુ.પરમીશન, દસ્તાવેજ, ટાઈટલ, રેરા સર્ટીફીકેટ, વિગેરેની નકલો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની જવાબદારી પણ માત્ર બીજી તરફવાળાની છે.

- :: પરિશિષ્ટ ::-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ઉંઝા, ઉંઝા તાલુકાના, મોજે ઉંઝાની સીમના, જુના સર્વે નંબર - ૧૭૯૩ ના બદલે આપવામાં આવેલ નવા સર્વે નંબર - ૬૦૫૪ ની ૨૪૯૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન જે હાલના રેવન્યુ રેકર્ડ ચાલે છે, તે સદર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.ર માં થતાં તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨ ચો.મી ૨૨૩૩ ના માપનો ફાળવેલ છે, જે રેવન્યુ રેકર્ડ નમુના નં. ૭ મુજબ બિનખેતીની જમીન, કુલ ૨૪૯૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **“ શૂલિન સ્કવેર ”** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના............માળે આવેલ દુકાન નંબર - ....ની............ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો................ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો હકક તથા સદર **“ શૂલિન સ્કવેર ”** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ એટલે કે સહીયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલો સહિયારા વપરાશી હકકો સહીતની મિલ્કત

- : ખૂંટ ચારની વિગત :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

આ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી. બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

એક તરફવાળાનું નામ :- " શીવાંશ રીયલ્ટી " એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

૧. **પટેલ નિકુલ દિલીપભાઈ**

૨. **પટેલ ચંદ્રકાન્ત સોમાભાઈ**

સરનામું :- નિર્માણ કોમ્પલેક્ષ, ફર્સ્ટ ફ્લોર, વિસનગર રોડ, ઉંઝા, તા.ઉંઝા, જી.મહેસાણા
Email :- shivanshreality@gmail.com

બીજી તરફવાળાનું નામ :- ....

સરનામું :- ....
....
Email :- ....

.

ઉપરોક્ત સરનામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાએ એકબીજાને ફરજીયાતપણે કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈપણ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસનો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે. જો બીજી તરફવાળા એક કરતાં વધારે પક્ષકારો હોય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને મોકલવામાં આવનાર નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજી તરફવાળા પૈકી જેમનું પહેલું નામ હોય તેમા નામે તથા સરનામે મોકલવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા તથા રહેશે. તે બદલનો પાકો ભરોસો, વિશ્વાસ અને ખાત્રી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપેલ છે.

- :: પરિશિષ્ટ (બી) ::-

સદરહુ " શૂલિન સ્કવેર " નામની સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજુરી થયેલ પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી નકલ :-

- :: અનેક્ષર (એ) ::-

સદરહુ " શૂલિન સ્કવેર "નામની સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપેમ્ટ એકટ ૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :-

- :: અનેક્ષર (બી) ::-

સદરહુ " શૂલિન સ્કવેર " નામની સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ અંગેના ઓપીનીયન તથા ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ :-

એક તરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-
" શીવાંશ રીયલ્ટી " એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

----
૧. **પટેલ નિકુલ દિલીપભાઈ**

----
૨. **પટેલ ચંદ્રકાન્ત સોમાભાઈ**

બીજી તરફવાળા - લખાવી લેનાર)

--

એ રીતેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનો કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એક તરફવાળા પેઢીને તથા પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, સકસેરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ............માહે.....................સને ૨૦૨૨ ના રોજ ઉંઝા મધ્યે

એક તરફવાળા - લખી આપનાર :-

" શીવાંશ રીયલ્ટી " એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

----

૧. **પટેલ નિકુલ દિલીપભાઈ**

----

૨. **પટેલ ચંદ્રકાન્ત સોમાભાઈ**

ઉપરોકત પક્ષકારોએ તેમની સહી નીચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

સાક્ષીઓ :-

૧..

૨...