–:: દુકાનનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં આવેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ સર્વે નં.**૨૧૪/૧** પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(**રૈયા**) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.**૧૦૫૪** પૈકીની **૧૫૦ ફુટ રીંગ** રોડ ઉપર આવેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીનના **સીંગલ યુનિટ–૧** તથા **સીંગલ યુનિટ–૨** નું એમાલગેશન થતા પ્લોટ નં.૧+૨ ની જમીન ચો.મી.૩૨૩૮–૭૪ તથા ગોળાઈની જમીન ચો.મી.૫–૩૨ તથા કોમન પ્લોટ ૧+૨ ની જમીન ચો.મી.૬૨૨–૯૪ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૩૮૬૭–૦૦ ઉપર આવેલ ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... ફલોરમાં આવેલ દુકાન નં....... નો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.ટી.પી.–૬ (રૈયા) ના સીટી સર્વે નં.૧૦૫૪/૨/૧

વેચાણ કિંમત રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૦૯૭ તા.૨૭–૨–૨૦૧૯

દુકાનનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીઆ........

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનારઃ–</u>

શ્રી...................................., (PAN ....)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, ધંધોઃ– ....,

ઠે..

.... ::: તે દુકાન ખરીદનાર

(જેને હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર/ખરીદનાર **(Purchaser)** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી આપનારઃ–</u>

મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી, (PAN AAPFN 6013 P)

ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોઃ–

(૧) શ્રી જનીશ નવિનચંદ્ર અજમેરા,

(૨) શ્રી પ્રફુલભાઈ નરેન્દ્રભાઈ ગંગદેવ,

(૩) શ્રી હિરેનભાઈ રાજેશભાઈ ખખ્ખર,

(૪) શ્રી કિંજન પરસોતમભાઈ ફળદુ,

(૫) શ્રી ચંદ્રેશભાઈ લીલાધરભાઈ પનારા,

(૬) શ્રીમતી કિરણબેન અમીશકુમાર ઠકરાર,

(૭) શ્રી કલ્પેશભાઈ નારાયણભાઈ કોઠારી,

(૮) શ્રી શૈલેષ મગનભાઈ કણસાગરા,

(૯) શ્રી સુધીરકુમાર ગોરધનદાસ જાવીયા,

(૧૦) શ્રી પ્રફુલભાઈ પોપટભાઈ જાવીયા,

(૧૧) શ્રી રાજુલ હરસુખલાલ માંડવીયા,

(૧૨) શ્રી ગૌરાંગ હરસુખલાલ માંડવીયા,

બધા, હિન્દુ, એડલ્ટ, ધંધોઃ– વેપાર,
બધાનું ઠે. ટ્રીનીટી ટાવર્સ, પ્લોટ નં.૧, સેલસ હોસ્પીટલ પાસે,
રૈયા રોડ, રાજકોટ. ભાગીદાર નં.૮ જાતેથી તથા મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે. **::: તે દુકાન વેચનાર**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **(Promoter)** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ **(Expression)** માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે "**પક્ષકારો**" તથા વ્યકિતગત રીતે "**પક્ષકાર**" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો દુકાન ખરીદનાર જોગ અમો દુકાન વેચાણ આપનાર(પ્રમોટર)આ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં આવેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ સર્વે **નં.૨૧૪/૧** પૈકી ટી.પી.સ્કીમ **નં.૬(રૈયા)** ના ફાઈનલ પ્લોટ **નં.૧૦૫૪** પૈકીની **૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ** ઉપર આવેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીનના **સીંગલ યુનિટ–૧** ની જમીન ચો.મી.આ.૮૧૮–૬૭ તથા તેના કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૩૦૮–૭૧ તથા **સીંગલ યુનિટ–૨** ની જમીન ચો.મી.આ.૨૪૨૫–૪૩ તથા કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૩૧૪–૪૩ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૮૬૭–૦૦ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગ **શ્રી ધીરજલાલ છગનભાઈ સાવલીયા** વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૭૩૭૭ **તા.૧૭–૧૦–૨૦૧૮** થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વહિવટ અને વહેવાર કરવાનો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહું રાજકોટ શહેરમાં આવેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ સર્વે નં.**૨૧૪/૧** પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૬**(રૈયા)** ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.**૧૦૫૪** પૈકીની **૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ** ઉપર આવેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીનના **સીંગલ યુનિટ–૧** તથા તેના કોમન પ્લોટની જમીન તથા **સીંગલ યુનિટ–૨** તથા તેના કોમન પ્લોટની જમીનનું રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ વર્ગીકરણ નં.**૨૦ તા.૨૭–૭–૨૦૧૮** થી એમાલગેશન પ્લાન મંજુર કરેલ છે અને મંજુર થયેલ એમાલગેશન પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં.૧+૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૨૩૮–૭૪ તથા ગોળાઈની જમીન ચો.મી.આ.**૫–૩૨** તથા કોમન પ્લોટ **૧+૨** ની જમીન ચો.મી.૬૨૨–૯૪ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૮૬૭–૦૦ ઉપર કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.**૧૦૯૭ તા.૨૭–૨–૨૦૧૯** થી મેળવી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં **૧૪** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ તથા **પહેલા** માળે **૧૪** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ તથા **બીજા** માળથી **ચોથા** માળ સુધી દરેક માળે **૨૮–૨૮** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ તથા પાંચમા માળે પાર્કિંગ તથા **છઠ્ઠા** માળથી **તેરમા** માળ સુધી દરેક માળે **૩૦–૩૦** ઓફીસો, દરેક ઓફીસમાં પર્સનલ ટોયલેટ એમ મળી કુલ **૧૧૨** દુકાનો તથા **૨૪૦** ઓફીસોનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં દરેક ફલોરમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના **શેડયુલ–એ** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ ""**ધ સ્પાયર–૨**"" નામ આપેલ છે.

(૩) સદરહું પ્રોજેકટ(પરીયોજના)ની વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ની જોગવાઈ હેઠળ નોંધણી કરાવવા માટે અરજી કરતા સદરહું પ્રોજેકટ(પરીયોજના)ની સેક્રેટરી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી**(RERA)**એ તેમના રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/.................... **તા. – –૨૦૧૯** થી નોંધણી કરેલ છે અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશનનું સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરેલ છે જેની નકલ આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે જોડેલ છે.

(૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અ.નં........... તા........... થી **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ના કાયદાની તમામ કલમો તથા નીયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર નોંધાવવામાં આવેલ છે અને તેમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓને આધીન તમો ખરીદનાર જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૫) સદરહું અમારી **મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર ભાગીદારી દસ્તાવેજ **અ.નં.૫૬૭૧ તા.૬–૮–૨૦૧૮** મુજબ **મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો **શ્રી ચંદ્રેશભાઈ લીલાધરભાઈ પનારા** તથા **શ્રી શૈલેષ મગનભાઈ કણસાગરા** બંને ભાગીદારોને સંયુકત રીતે અથવા તો વ્યકિતગત રીતે રૂબરૂ હાજર રહી અને અમારી સહીથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમોને સત્તા આપેલ છે જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે અને તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કરવામાં આવેલ નથી સદરહું ઉપરોકત સતા તથા અધીકારની રૂએ અમો સદરહું બિલ્ડીગમાં આવેલ તમામ દુકાન/ઓફીસનો તમામ પ્રકારનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સતા અને અધીકારો ધરાવીએ છીએ.

(૬) સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમાં .... ફલોરમાં આવેલ દુકાન નં.......કે જેનો **કારપેટ** એરીયા ચો.મી.આ...........છે. સદરહું દુકાન ટોયલેટ સહીત તે સાથે આપવામાં આવેલ કવર્ડ/કોમન પાર્કિંગ સહીત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહીત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું દુકાનને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–સી** માં આપવામાં આવેલ છે.

(૭) સદરહું દુકાન માંહેના અમો વેચનાર/પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકના તમામ હકકો અને અધીકારો સહિત સદરહું દુકાન અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો લખાવી લેનાર/દુકાન ખરીદનારને રૂા.............. અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ દુકાનની વિગત તથા ચતુ:સીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–બી** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું દુકાનના સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમો વેચનાર/પ્રમોટરને તમો દુકાન ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે અને સદરહું દુકાનનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન તકરારી કબજો અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો દુકાન ખરીદનારને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી, વારસો, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ દુકાન તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું દુકાનને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે **શેડયુલ–સી** માં આપવામાં આવેલ છે. (સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું દુકાન તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનના સંપુર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે.

રૂપીયા	પૈસા	વિગત
		..........................બેંકના ચેક નં....................
		તા............. થી મળેલ છે.
————	————	
		અંકે રૂપીયા .... પુરા
————	————	

(૯) સદરહું તમોને ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ આપેલ દુકાન ઉપર અમોએ કોઈપણ રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક, અર્ધ સરકારી બેંક, સહકારી બેંક, પ્રાઈવેટ બેંક, સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય કોઈપણ વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે કરજ બોજો, ગીરો કરેલ નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી અને તમોને ઓનરશીપથી વેચાણ આપેલ દુકાન અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકની છે. તેમાં અમારી ભાગીદારી પેઢી સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે દરદાવો નથી અને અમોને સદરહું દુકાનનું વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૧૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન અંગેના જે કાંઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, હાઉસ ટેક્ષના બીલો વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. ત્યારપછીથી આવા તમામ વેરાઓ દુકાનને લગતા તમો દુકાન ખરીદનારએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ હવે પછી આ દુકાન તથા ઉપરોકત તમામ પ્રકારના વેરાઓ તથા પી.જી.વી.સી.એલ.નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાના થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ દુકાન તથા તેને લગતા તમામ વેરાઓ તથા ઉપરોકત કનેકશનો તમારે તમારા નામે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ–૧૫(પંદર) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી–વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમો દુકાન ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતા અમો ઉપર જણાવેલ તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી શકીશુ.

(૧૧) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન સબંધે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબંધે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે **જી.એસ.ટી.** ટેક્ષ કે પ્રવર્તમાન કોઈપણ પ્રકારના ટેક્ષ ભરવાના થાય તે તમોએ એટલે કે દુકાન ખરીદનારએ અમો વેચનાર/પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. તે શરતે જ તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧: સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની કચેરીએ આપેલ બાંધકામના પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો દુકાન ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું દુકાનની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો દુકાન ખરીદનારએ કબુલ કરેલ છે.

:૨: સદરહું દુકાનના કારપેટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો(સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલ છે તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય દુકાન ઓનર્સ/કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય દુકાન ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી. સહીયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ–સી માં કરવામાં આવેલ છે.

:૩: સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ માલીકોનું એક એસોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે,

અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. સદરહું ""ધ સ્પાયર–૨"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું દુકાનના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને ""ધ સ્પાયર–૨"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના એસોશીએશનએ સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડર્સએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ દુકાન/ઓફીસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું દુકાન/ઓફીસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એસોશીએશનએ અમારી પાસેથી વસુલ કરવાની નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૪: સદરહું એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

:૫: વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સીડી, પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય

અને સહીયારી સુવિધાઓ ઓફીસ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ દુકાન તથા ઓફીસના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગને લગતા તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૬: સદરહું તમો દુકાન ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

:૭: સદરહું સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો દુકાન ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

:૮: સદરહું આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડઝ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું દુકાનનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરીનકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો)તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

:૯: સદરહું દુકાનનાં અમો દુકાન વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજા સહીત તમો દુકાન ખરીદનારને આ દુકાન વેચાણ આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના કે દુકાનના હદહદુદ તથા બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે તમો દુકાન ખરીદનારએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાનનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

:૧૦: સદરહું દુકાન ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બર્સએ આ દુકાનના ઉપરના કે નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી.(સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું દુકાન તમોએ ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું દુકાનમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર દુકાન હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

:૧૧:સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનમાં તમો દુકાન ખરીદનારએ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, પાન શોપ, ઓટો ગેરેજ, કેરોસીન ડેપો, ફલોર મીલ, ફેબ્રીકેશન, ટાયર પંકચર, ખાણી પીણી, ફટાકડા કે સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો, કલાસીસ, અવાજ કે વાયબ્રેસન થાય તેવા મશીન કે પાર્ટસના ધંધા માટે સદરહું દુકાનનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી તેમજ કોઈપણ દુકાન ધારક તેમની દુકાનના મેઈનડોરની આગળના ભાગમાં એટલે કે કોમન પેસેજમાં, માર્જીન–પાર્કિંગવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ઓટો, છાપરા, ગ્રીલ, લાઈટ બોર્ડ, હોર્ડીંગ વિગેરે કોઈપણ જાતનું આડસ દબાણ કરી શકશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તે શરતો તમોએ માન્ય રાખી સદરહું દુકાન વેચાણ રાખેલ છે તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય દુકાન હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે દુકાન હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક

ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ બિલ્ડીંગની દીવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક દુકાન હોલ્ડરો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર બિલ્ડીંગ પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર દુકાન/ઓફીસ માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ બિલ્ડીંગનું પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જે માળ પર દુકાન ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો દુકાન હોલ્ડરનો હક્ક રહેશે.

:૧૨: આ બિલ્ડીંગના દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાની દુકાનનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય દુકાન હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

:૧૩: સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાનની બહારની દિવાલ કે લોડ બેરીંગ દિવાલમાં કોઈપણ ફેરફાર તમો દુકાન ખરીદનાર કરી શકશો નહી પરંતુ અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર બિલ્ડીંગને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરી શકશો પરંતુ આવા ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે બિલ્ડીંગને નુકશાન ન થાય તે રીતે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આવા ફેરફાર કરતી વખતે બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

:૧૪: સદરહું આ હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગનનું નામ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ ""**ધ સ્પાયર–૨**"" રાખેલ છે. આ નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

:૧૫: આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો દુકાન હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

:૧૬: સદરહું બિલ્ડીંગની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો દુકાન હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર–નીચેની દુકાન હોલ્ડર/ઓફીસ હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧૭: સદરહું દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે તમો દુકાન ખરીદનારને શીરે છે.

:૧૮: સદરહું બીલ્ડીંગમાં દુકાનો માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહી તે બાબતે એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કોઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગ ઉપરની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ દુકાન ધારકો દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની જાહેર ખબર, હોડીંગ્સ, મોબાઈલ ટાવર અથવા કોઈપણ પ્રકારનું પોસ્ટર ચોટાડી શકાશે નહી.

:૧૯: સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાનવાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

:૨૦: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન હોલ્ડર દ્વારા કોઈ પ્રસંગોપાત કોમન એમીનીટીઝ વાપરવાની થાય તો તેને લગતો ચાર્જીસ અથવા ખર્ચ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબ એસોસીએશનને ચુકવવાનો રહેશે. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાન ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાની થાય ત્યારે દુકાન ખરીદનારના નામ જોગનું એન.ઓ.સી. તમારે એસોસીએશન પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને એસોસીએશનએ નક્કી કરેલ ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ એસોસીએશનએ એન.ઓ.સી. આપવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાન તમો બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશો. સદરહું દુકાનની ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન નક્કી કરશે તે ટ્રાન્સફર ફી તમો દુકાન ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાન કોઈપણ વ્યકિત/કંપની/સંસ્થાને લીઝ ઉપર, ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર વાપરવા માટે આપો ત્યારે તમારે જે તે વ્યકિત/કંપની/સંસ્થાના પુરા નામ સાથેનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન પાસેથી ફરજીયાત મેળવવાનું રહેશે ત્યારબાદ જ સદરહું દુકાન ભાડે અથવા ભાડાની રકમ લીધા વગર વાપરવા માટે તમો દુકાન ખરીદનાર આપી શકશો.

:૨૧: સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, કે ઢોર–ઢાખર રાખવાનાં નથી કે અન્ય દુકાન હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૨: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટનું એન.ઓ.સી. તથા ફાયરનું એન.ઓ.સી. દર વર્ષે જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંન્ડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૩: સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ ઓનર્સના રચેલ ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને આ બિલ્ડીંગના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(COMPLETION CERTIFICATE)આવ્યાના ૩(ત્રણ) માસની અંદર સોંપી આપવાના છે અને બિલ્ડીંગના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધીશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીને સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ દુકાન/ઓફીસના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

:૨૪: અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મીલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હીતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

૨૫: **<u>DEFFECT LIABILITY :- ક્ષતીની જવાબદારી :–</u>**

સદરહું "**રેરા**" નાં કાયદાની જોગવાઈઓમાં દર્શાવ્યા મુજબની ક્ષતીની જવાબદારી તમોને દુકાનનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી **પાંચ** વર્ષ સુધીની અમો દુકાન વેચનારની રહેશે જો કે પ્રમોટર કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો દુકાન વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર તો અમો દુકાન વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ અમો દુકાન વેચનાર જવાબદાર રહેશું નહી.

૨૬: **<u>DISPUTE RESOLUTION:- વિવાદનો ઉકેલ :–</u>**

આ વેચાણ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ

સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. સદરહું **રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ના કાયદાની તમામ કલમો તથા નીયમોનું આપણે બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૭: **SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :–**

આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ ના નિયમો અથવા વિનીયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૮: **GUJRAT OWNERSHIP FLAT ACT-1973:- સબંધીત રાજયનાં ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :–**

આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધીકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશન બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય ત્યારે તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૩) સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનું અમોએ એ.ઓ.પી.અ.નં.**૧૪૨૩ તા.૨–૩–૨૦૧૯** થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવેલ છે તેમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો, ફરજો તથા જવાબદારીનું તમો દુકાન ખરીદનારએ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ દુકાનને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે તમોને નીચે મુજબ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. સદરહું દુકાનના ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો દુકાન ખરીદનારને કોઈ વાંધો નથી તે અંગેની તમો દુકાન ખરીદનાર આથી કબુલાત આપો છો.

૧: રજીસ્ટર એ.ઓ.પી. અ.નં.૧૪૨૩ તા.૨-૩-૨૦૧૯ ની નકલ.

૨: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૦૯૭ તા.૨૭-૨-૨૦૧૯ ની નકલ.

૩: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન શીટ નં.૧/૫, ૨/૫, ૩/૫, ૪/૫, ૫/૫ ની નકલ.

૪: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ એમાલગેશન પ્લાન મંજુર કરવા અંગેની પરવાનગી વર્ગીકરણ નં.૨૦ તા.૨૭-૭-૨૦૧૮ ની નકલ.

૫: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ મંજુર કરેલ એમાલગેશન પ્લાનની નકલ.

૬: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

૭: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામ નમુના નં.૨ ની નકલ.

૮: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી ધીરજલાલ છગનભાઈ સાવલીયા વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૭૩૭૭ તા.૧૭-૧૦-૨૦૧૮ ની નકલ.

૯: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી નોંધણી અંગેના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની નકલ.

૧૦: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર ભાગીદારી દસ્તાવેજ અ.નં.૫૬૭૧ તા.૬-૮-૨૦૧૮ ની નકલ.

૧૧: રાજકોટના મ્હે.કલેકટર સાહેબએ તેમના હુકમનં.એન.એ./હેતુફેર/કેસ નં.૧૦/૨૦૧૭-૧૮ તા.૮-૧૧-૨૦૧૭ થી સદરહું બિલ્ડીંગની જમીનને રહેણાંકના હેતુમાંથી વાણીજયના હેતુમાં હેતુફેર કરી આપેલ છે તે હુકમની નકલ.

૧૨:રાજકોટના મ્હે.કલેકટર સાહેબએ કરેલ સુધારા હુકમનં.એન.એ./હેતુફેર/કેસ નં.૧૦/૨૦૧૭–૧૮ તા.૨૫–૧–૨૦૧૮ ની નકલ.

૧૩: આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગર પાલીકાએ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવા અંગેની આપેલ પરવાનગી વર્ગીકરણ નં.૨૬ તા.૨૩–૮–૨૦૧૭ ની તથા મંજુર કરેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૧૪: સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડન્ટ રાજકોટનો એકત્રીકરણનો હુકમ નં.સીટીએસ/વશી ૧૭૭/વોર્ડ રૈયા–૬/૧૭–૧૮ તા.૨૪–૧૧–૨૦૧૭ ની નકલ.

૧૫: રાજકોટના મ્હે. સાતમાં એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબએ દિ.પ.અ.નં.૩૧૫/૨૦૧૭ ના કામમાં સ્વ.ધનજીભાઈ ઘેલાભાઈ ચોવટીયાના ૨૫ % અનડીવાઈડેડ હિસ્સાનું તેઓએ તેમની હૈયાતીમાં તા.૬–૩–૨૦૧૫ ના રોજ કરેલ વીલ યાને વસીયતનામા મુજબ તા.૧૫–૬–૨૦૧૭ ના રોજ ઈસ્યુ કરેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ વીથ કોપી ઓફ વીલની નકલ.

૧૬: રાજકોટના મ્હે.કલેકટર સાહેબએ તેમના હુકમનં.અનેએ– લેરેકોક–૬૫– કેસનં.૩૪૧/૦૬–૦૭ તા.૧૪–૯–૨૦૦૭ થી સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ છે તે હુકમની નકલ.

૧૭: આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગર પાલીકાએ રહેણાંકના હેતુ માટેનો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવા અંગેની આપેલ પરવાનગી વર્ગીકરણ નં.૫૦ તા.૧૪–૬–૨૦૦૬ ની તથા મંજુર કરેલ લે–આઉટ પ્લાનની ખરીનકલ.

૧૮: મામલતદાર શહેર(પશ્ચિમ)એ બીનખેતીની સનંદ ઉપલબ્ધ નથી તે અંગેનો તા.૬–૯–૨૦૧૭ ના રોજ આપેલ જવાબ ની નકલ.

૧૯: શ્રી ધીરજલાલ છગનભાઈ સાવલીયા વિગેરે જોગ શ્રી સ્વાતીબેન મનુભાઈ/મનહરલાલ વોરા તથા શ્રી ભરતભાઈ મનુભાઈ/મનહરલાલ વોરાએ કરી આપેલ ચુકસુધારા દસ્તાવેજ અ.નં.૭૨૬૪ તા.૧૨–૧૦–૨૦૧૮ ની નકલ.

૨૦: શ્રી ધીરજલાલ છગનભાઈ સાવલીયા, શ્રી પ્રવિણભાઈ છગનભાઈ સાવલીયા, શ્રી ધનજીભાઈ ઘેલાભાઈ ચોવટીયા તથા શ્રી કાર્તિકેય ધનજીભાઈ ચોવટીયા જોગ શ્રી સ્વાતીબેન મનુભાઈ/મનહરલાલ વોરા તથા શ્રી ભરતભાઈ મનુભાઈ/મનહરલાલ વોરાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૨૦૩૭ તા.૧૯–૩–૨૦૦૪ ની નકલ.

૨૧: શ્રી સ્વાતીબેન મનુભાઈ તથા શ્રી ભરતભાઈ મનુભાઈ વોરા જોગ શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ કુંડલીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૫૯૨૬ તા.૫–૧૦–૨૦૦૦(નવો નં.૬૮૯ નોંધ્યા તા.૨૯–૧–૨૦૦૪) ની નકલ.

૨૨: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ કુંડલીયા જોગ શ્રી દાનુભા ગુમાનસિંહ જાડેજા વિગેરેએ કબુલાતનો દસ્તાવેજ અ.નં.૧૯૫૩ તા.૨૭–૩–૨૦૦૦ ની અનુક્રમણીકા–૨ ની નકલ તથા કબુલાતના દસ્તાવેજની નકલ.

૨૩: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ, શ્રી પટેલ દામજી ઉકાભાઈ, શ્રી પ્રવિણચંદ્ર ડાયાલાલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંત બચુલાલ જોગ શ્રી પટેલ નરશી જીવરાજએ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૪ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૫–૧૧ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૫૧૫ તા.૨૬–૧૨–૧૯૬૭ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૩૦૪ વોલ્યુમ ૬૫૯ માં તા.૭–૧૦–૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેનીનકલ.

૨૪: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ, શ્રી પટેલ દામજી ઉકાભાઈ, શ્રી પ્રવિણચંદ્ર ડાયાલાલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંત બચુલાલ જોગ શ્રી પટેલ ભગા જીવરાજએ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૫ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૪–૨૭ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૫૧૬ તા.૨૬–૧૨–૧૯૬૭ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૩૦૫ વોલ્યુમ ૬૫૩ માં તા.૭–૧૦–૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેનીનકલ.

૨૫: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ, શ્રી પટેલ દામજી ઉકાભાઈ, શ્રી પ્રવિણચંદ્ર ડાયાલાલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંત બચુલાલ જોગ શ્રી પટેલ વશરામ જીવરાજએ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૩ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૩–૩૫ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૨૦૮ તા.૪–૧૨–૧૯૬૭ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૦૧૦ વોલ્યુમ ૬૫૭ માં તા.૧૬–૯–૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેનીનકલ.

૨૬: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ, શ્રી પટેલ દામજી ઉકાભાઈ, શ્રી પ્રવિણચંદ્ર ડાયાલાલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંત બચુલાલ જોગ શ્રી પટેલ વશરામ જીવરાજએ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૨ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૪–૦૩ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૨૦૯ તા.૪–૧૨–૧૯૬૭ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૦૧૧ વોલ્યુમ ૬૫૦ માં તા.૧૩–૯–૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેનીનકલ.

૨૭: આસી. ટાઉન પ્લાનર રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬ (રૈયા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૫૪ નો કાઢી આપેલ સ્કેચની નકલ.

૨૮: રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ કાઢી આપેલ પુનઃવહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રક નમુનો "છ" ની નકલ.

૨૯: રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીની કચેરીએ કાઢી આપેલ ઝોન સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

૩૦: ઉતરોતર તમામ નોંધવાળો ગામનો નમુનો નં.૬ ની નકલ.(પ્રમોલગેશન)

૩૧: રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૪/૧ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૫–૧૧ ગુંઠાના ટીપ્પણની નકલ.

૩૨: "રેરા" ના નોંધણીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

<u>–:: શેડયુલ–એ(મીલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) ::–</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં આવેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ સર્વે નં.**૨૧૪/૧** પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૬**(રૈયા)** ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.**૧૦૫૪** પૈકીની **૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ** ઉપર આવેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીનના **સીંગલ યુનિટ–૧** તથા **સીંગલ યુનિટ–૨** નું એમાલગેશન થતા પ્લોટ નં.૧+૨ ની જમીન ચો.મી.૩૨૩૮–૭૪ તથા ગોળાઈની જમીન ચો.મી.**૫**–૩૨ તથા કોમન પ્લોટ ૧+૨ ની જમીન ચો.મી.૬૨૨–૯૪ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૩૮૬૭–૦૦ ઉપર ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતું કોમર્શીયલ હેતુ માટેનું હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ આવેલ છે જેમાં દરેક ફ્લોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

<u>–:: બેઝમેન્ટ–૧ માં ::–</u>

બેઝમેન્ટ–૧ માંથી તેરમા માળ સુધી જવા–આવવા માટેની **આઠ** લીફટ, પાર્કિંગ, પંપ રૂમ, ત્રણ–સીડી તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

<u>–:: બેઝમેન્ટ–૨ માં ::–</u>

બેઝમેન્ટ–૨ માંથી તેરમા માળ સુધી જવા–આવવા માટેની **આઠ** લીફટ, પાર્કિંગ, ત્રણ–સીડી તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

<u>–:: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ::–</u>

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં **૧૪** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ, બે–વોટર રૂમ, બે–ઈલેકટ્રીક રૂમ, ઓપન પાર્કિંગ, બે–એન્ટ્રસ ફાયર, ત્રણ–સીડી, બેઝમેન્ટમાં જવા–આવવા માટેના બે રેમ્પ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે– ટુ વ્હીલર લીફટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં કેન્ટીન, એક જેન્ટસ તથા એક લેડીઝ ટોઈલેટ બ્લોક તથા એક હેન્ડીકેપ ટોઈલટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: પહેલા માળે ::–

ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં **૧૪** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ, ત્રણ–સીડી, પેસેજ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે– ટુ વ્હીલર લીફટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: બીજા માળથી ચોથા માળ સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ફ્લોર દીઠ ::–

બીજા માળથી **ચોથા** માળ સુધી દરેક માળે **૨૮–૨૮** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ, ત્રણ–સીડી, પેસેજ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે–ટુ વ્હીલર લીફટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: પાંચમા માળે ::–

ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ, બે–સીડી, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ, ચાર–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ તથા લીફટ રૂમનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: છઠ્ઠા માળથી તેરમા માળ સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ફ્લોર દીઠ ::–

છઠ્ઠા માળથી **તેરમા** માળ સુધી દરેક માળે ૩૦–૩૦ ઓફીસો, દરેક ઓફીસમાં પર્સનલ ટોયલેટ, બે–સીડી, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ, ચાર–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ તેમજ આઠમા તથા બારમા માળે રફયુઝ એરીયાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું ઉપરોકત સમગ્ર કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ મળી **૧૧૨** દુકાનો તથા **૨૪૦** ઓફીસોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: ""ધ સ્પાયર–૨"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા ::–

ઉતરે :– ૧૮–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષીણે :– લાગુ એફ.પી.નં.૧૦૫૪ પૈકીની મીલ્કત આવેલ છે.

પુર્વે :– ૪૫–૦૦ મીટરનો રીંગ રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– ૭–૬૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

–:: શેડયુલ–બી (દુકાનનું વર્ણન) ::–

ઉપરોકત **શેડયુલ–એ** માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર આવેલ **""ધ સ્પાયર–૨""** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન નં...... કે જેનો **કારપેટ** એરીયા ચો.મી.આ............. છે. સદરહું દુકાનની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

–:: શેડયુલ–સી(સહીયારી સુવિધાઓનં વર્ણન) ::–

ઉપરોકત **શેડયુલ–એ** માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતું કોમર્શીયલ હેતુ માટેનું હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ આવેલ છે. જેમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરો માટેની સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

:૧: શેડયુલ–એ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગની જમીન.

:૨: સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ, કોમન વોલ તમામ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે.

:૩: બેઈઝમેન્ટ–૧ માંથી તેરમા માળ સુધી જવા–આવવા માટેની **આઠ** લીફટ, ટુ વ્હીલર પાર્કીગ, પંપ રૂમ, સ્પ્રીન્કલર, ત્રણ–સીડી તથા બે રેમ્પ.

:૪: બેઈઝમેન્ટ–૨ માંથી તેરમા માળ સુધી જવા–આવવા માટેની **આઠ** લીફટ, ટુ વ્હીલર પાર્કીગ,સ્પ્રીન્કલર, ત્રણ–સીડી તથા બે રેમ્પ તથા બેઝમેન્ટ–૨ માંથી વરસાદનું પાણી નીકાલ કરવા માટેની મોટરો.

:૫: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં બે–વોટર રૂમ, બે–ઈલેકટ્રીક રૂમ, ઓપન પાર્કિગ, બે–એન્ટ્રસ ફોયર, ત્રણ–સીડી, બેઝમેન્ટમાં જવા–આવવા માટેના બે રેમ્પ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે– ટુ વ્હીલર,બે–બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો, બે સબ મર્સીબલ પંપ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ટાંકામાં ફાયર ફાઈટીગ માટેનો પંપ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી ફાયર ફાઈટીંગ માટેની લાઈન તથા આ બિલ્ડીગનો કોમન પ્લોટ જેમાં કેન્ટીન, એક જેન્ટસ તથા એક લેડીઝ ટોઈલટ બ્લોક તથા એક હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ.

:૬: પહેલા માળે ત્રણ–સીડી, પેસેજ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે– ટુ વ્હીલર લીફટ.

:૭: બીજા માળથી ચોથા માળ સુધી દરેક માળે ત્રણ–સીડી, પેસેજ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ.

:૮: પાંચમા માળે ટુ વ્હીલર પાર્કીગ, બે–સીડી, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ, ચાર–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ તથા લીફટ રૂમ.

:૯: છઠ્ઠા માળથી તેરમા માળ સુધી દરેક માળે બે–સીડી, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ, ચાર–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ તેમજ આઠમા તથા બારમા માળે રફયુઝ એરીયા.

:૧૦:ટોપ ફલોરની અગાશીમાં આવેલ પાણીનો ટાંકો,

:૧૧:બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ, કોમન પ્લમ્બીંગની લાઈનો, જનરેટર–૧ સેટ તથા મીટર

:૧૨: ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપલાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.

:૧૩:પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોરવેલ તથા સબમર્શીબલ પંપ.

:૧૪: દરેક ફલોરમાં ફાયર ફાઈટીંગ માટેનો વાલ્વ

સદરહું ઉપરોકત તમામ સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ આ હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં દુકાન/ઓફીસ ધરાવનારાઓએ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે.

–:: એનેક્ષર–"૧" ::–

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

–:: એનેક્ષર–"૨" ::–

ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાનમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા(**Standard**) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે જેની વિગત નીચે દર્શાવેલ છે જે તમો દુકાન ખરીદનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

:૧: આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

:૨: બિલ્ડીગમાં આગળના ભાગમાં ગ્લાસ(કાચ)નું એલીવેશન

:૩: બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

:૪: દરવાજો :– સારી કંપનીનું રોલીંગ સ્ટર

:૫: બારી :– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

:૬: ફલોરીંગ :– **Standard** કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

:૭: W.C. :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

:૮: પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

:૯: ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

:૧૦: લીફટો :– સારી ગુણવતાવાળી લીફટો

–:: એનેક્ષર –"૩" ::–

–:: બીલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન ::–

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધિથી, બીન કેફે, અકકલ હોશીંયારીથી તેમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી, વેરે બધાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ અમોએ નીચે અમારી સહી કરી સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ

તા. – –૨૦૧૯

અત્ર::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

––––––––––––––––––– ૧.......................................

(શ્રી શૈલેષ મગનભાઈ કણસાગરા,
તે મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ, ૨.......................................
એલએલપી ના ભાગીદાર દરજ્જે,
જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના,
વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે)

–:: **ઓફીસનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ** ::–

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં આવેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ સર્વે **નં.૨૧૪/૧** પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૬ **(રૈયા)** ના ફાઈનલ પ્લોટ **નં.૧૦૫૪** પૈકીની **૧૫૦ ફુટ રીંગ** રોડ ઉપર આવેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીનના **સીંગલ યુનિટ–૧** તથા **સીંગલ યુનિટ–૨** નું એમાલગેશન થતા પ્લોટ નં.૧+૨ ની જમીન ચો.મી.૩૨૩૮–૭૪ તથા ગોળાઈની જમીન ચો.મી.**૫–૩૨** તથા કોમન પ્લોટ ૧+૨ ની જમીન ચો.મી.૬૨૨–૯૪ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૩૮૬૭–૦૦ ઉપર આવેલ **""ધ સ્પાયર–૨""** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... ફલોરમાં આવેલ ઓફીસ નં....... નો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.ટી.પી.–૬(રૈયા) ના સીટી સર્વે નં.૧૦૫૪/૨/૧

વેચાણ કિંમત રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૦૯૭ તા.૨૭–૨–૨૦૧૯

ઓફીસનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીઆ........

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનારઃ–

શ્રી..................................., (PAN ....)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, ધંધોઃ– ....,

ઠે..

.... ::: તે ઓફીસ ખરીદનાર

(જેને હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર/ખરીદનાર **(Purchaser)** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)

બીજા પક્ષકાર/લખી આપનારઃ–

મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી, (PAN AAPFN 6013 P)

ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોઃ–

(૧) **શ્રી જનીશ નવિનચંદ્ર અજમેરા,**

(૨) **શ્રી પ્રફુલભાઈ નરેન્દ્રભાઈ ગંગદેવ,**

(૩) **શ્રી હિરેનભાઈ રાજેશભાઈ ખખ્ખર,**

(૪) **શ્રી કિંજન પરસોતમભાઈ ફળદુ,**

(૫) **શ્રી ચંદ્રેશભાઈ લીલાધરભાઈ પનારા,**

(૬) **શ્રીમતી કિરણબેન અમીશકુમાર ઠકરાર,**

(૭) **શ્રી કલ્પેશભાઈ નારાયણભાઈ કોઠારી,**

(૮) **શ્રી શૈલેષ મગનભાઈ કણસાગરા,**

(૯) **શ્રી સુધીરકુમાર ગોરધનદાસ જાવીયા,**

(૧૦) શ્રી પ્રફુલભાઈ પોપટભાઈ જાવીયા,

(૧૧) શ્રી રાજુલ હરસુખલાલ માંડવીયા,

(૧૨) શ્રી ગૌરાંગ હરસુખલાલ માંડવીયા,

બધા, હિન્દુ, એડલ્ટ, ધંધોઃ– વેપાર,

બધાનું ઠે. ટ્રીનીટી ટાવર્સ, પ્લોટ નં.૧, સેલસ હોસ્પીટલ પાસે,

રૈયા રોડ, રાજકોટ. ભાગીદાર નં.૮ જાતેથી તથા મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે. **::: તે ઓફીસ વેચનાર**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **(Promoter)** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ **(Expression)** માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે **''પક્ષકારો''** તથા વ્યકિતગત રીતે **''પક્ષકાર''** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ઓફીસ ખરીદનાર જોગ અમો ઓફીસ વેચાણ આપનાર(પ્રમોટર) આ ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએઃ–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં આવેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ સર્વે નં.**૨૧૪/૧** પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૬ **(રૈયા)** ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.**૧૦૫૪** પૈકીની **૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ** ઉપર આવેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીનના **સીંગલ યુનિટ–૧** ની જમીન ચો.મી.આ.૮૧૮–૬૭ તથા તેના કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૩૦૮–૭૧ તથા **સીંગલ યુનિટ–૨** ની જમીન ચો.મી.આ.**૨૪૨૫–૪૩** તથા કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૩૧૪–૪૩ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૮૬૭–૦૦ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગ **શ્રી ધીરજલાલ છગનભાઈ સાવલીયા** વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.**૭૩૭૭ તા.૧૭–૧૦–૨૦૧૮** થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વહિવટ અને વહેવાર કરવાનો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહું રાજકોટ શહેરમાં આવેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ સર્વે નં.**૨૧૪/૧** પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૬**(રૈયા)** ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.**૧૦૫૪** પૈકીની **૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ** ઉપર આવેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીનના **સીંગલ યુનિટ–૧** તથા તેના કોમન પ્લોટની જમીન તથા **સીંગલ યુનિટ–૨** તથા તેના કોમન પ્લોટની જમીનનું રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ વર્ગીકરણ **નં.૨૦ તા.૨૭–૭–૨૦૧૮** થી એમાલગેશન પ્લાન મંજુર કરેલ છે અને મંજુર થયેલ એમાલગેશન પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં.**૧+૨** ની જમીન ચો.મી.આ.**૩૨૩૮–૭૪** તથા ગોળાઈની જમીન ચો.મી.આ.**૫–૩૨** તથા કોમન પ્લોટ **૧+૨** ની જમીન ચો.મી.**૬૨૨–૯૪** એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.**૩૮૬૭–૦૦** ઉપર કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી બાંધકામ પરવાનગી **નં.૧૦૯૭ તા.૨૭–૨–૨૦૧૯** થી મેળવી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ **ગ્રાઉન્ડ** ફલોરમાં **૧૪** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ તથા **પહેલા** માળે **૧૪** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ તથા **બીજા** માળથી **ચોથા** માળ સુધી દરેક માળે **૨૮–૨૮** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ તથા પાંચમા માળે પાર્કિંગ તથા **છઠ્ઠા** માળથી **તેરમા** માળ સુધી દરેક માળે **૩૦–૩૦** ઓફીસો, દરેક ઓફીસમાં પર્સનલ ટોયલેટ એમ મળી કુલ **૧૧૨** દુકાનો તથા **૨૪૦** ઓફીસોનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં દરેક ફલોરમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના **શેડયુલ–એ** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ ""**ધ સ્પાયર–૨**"" નામ આપેલ છે.

(૩) સદરહું પ્રોજેકટ(પરીયોજના)ની વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ની જોગવાઈ હેઠળ નોંધણી કરાવવા માટે અરજી કરતા સદરહું પ્રોજેકટ(પરીયોજના)ની સેક્રેટરી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી**(RERA)**એ તેમના રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/.................... **તા. – –૨૦૧૯** થી નોંધણી કરેલ છે અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશનનું સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરેલ છે જેની નકલ આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે જોડેલ છે.

(૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અ.નં........... તા........... થી **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ના કાયદાની તમામ કલમો તથા નીયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર નોંધાવવામાં આવેલ છે અને તેમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓને આધીન તમો ખરીદનાર જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૫) સદરહું અમારી **મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર ભાગીદારી દસ્તાવેજ અ.નં.**૫૬૭૧ તા.૬–૮–૨૦૧૮** મુજબ **મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો **શ્રી ચંદ્રેશભાઈ લીલાધરભાઈ પનારા** તથા **શ્રી શૈલેષ મગનભાઈ કણસાગરા** બંને ભાગીદારોને સંયુકત રીતે અથવા તો વ્યકિતગત રીતે રૂબરૂ હાજર રહી અને અમારી સહીથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમોને સત્તા આપેલ છે જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે અને તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કરવામાં આવેલ નથી સદરહું ઉપરોકત સતા તથા અધીકારની રૂએ અમો સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ દુકાન/ઓફીસનો તમામ પ્રકારનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સતા અને અધીકારો ધરાવીએ છીએ.

(૬) સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... ફલોરમાં આવેલ ઓફીસ નં.......કે જેનો **કારપેટ** એરીયા ચો.મી.આ...........છે. સદરહું ઓફીસ ટોયલેટ સહીત તે સાથે આપવામાં આવેલ કવર્ડ/કોમન પાર્કિંગ સહીત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ ''એન'' મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહીત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ઓફીસને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–સી** માં આપવામાં આવેલ છે.

(૭) સદરહું ઓફીસ માંહેના અમો વેચનાર/પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકના તમામ હકકો અને અધીકારો સહિત સદરહું ઓફીસ અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો લખાવી લેનાર/ઓફીસ ખરીદનારને રૂા.............. અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ ઓફીસની વિગત તથા ચતુ:સીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–બી** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ઓફીસના સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમો વેચનાર/પ્રમોટરને તમો ઓફીસ ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે અને સદરહું ઓફીસનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન તકરારી કબજો અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો ઓફીસ ખરીદનારને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી, વારસો, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ ઓફીસ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ઓફીસને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે **શેડયુલ–સી** માં આપવામાં આવેલ છે.(સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું ઓફીસ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસના સંપુર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે.

<u>રૂપીયા</u>	<u>પૈસા</u>	<u>વિગત</u>
		............................બેંકના ચેક નં.....................
		તા.............. થી મળેલ છે.

		અંકે રૂપીયા .... પુરા
-----------		

(૯) સદરહું તમોને ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ આપેલ ઓફીસ ઉપર અમોએ કોઈપણ રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક, અર્ધ સરકારી બેંક, સહકારી બેંક, પ્રાઈવેટ બેંક, સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય કોઈપણ વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે કરજ બોજો, ગીરો કરેલ નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી અને તમોને ઓનરશીપથી વેચાણ આપેલ ઓફીસ અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકની છે. તેમાં અમારી ભાગીદારી પેઢી સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે દરદાવો નથી અને અમોને સદરહું ઓફીસનું વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૧૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ અંગેના જે કાંઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, હાઉસ ટેક્ષના બીલો વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. ત્યારપછીથી આવા તમામ વેરાઓ ઓફીસને લગતા તમો ઓફીસ ખરીદનારએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ હવે પછી આ ઓફીસ તથા ઉપરોકત તમામ પ્રકારના વેરાઓ તથા પી.જી.વી.સી.એલ.નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાના થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ઓફીસ તથા તેને લગતા તમામ વેરાઓ તથા ઉપરોકત કનેકશનો તમારે તમારા નામે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ–**૧૫(પંદર)** માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી–વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ઓફીસ ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતા અમો ઉપર જણાવેલ તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી શકીશુ.

(૧૧) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ સબંધે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબંધે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે **જી.એસ.ટી.** ટેક્ષ કે પ્રવર્તમાન કોઈપણ પ્રકારના ટેક્ષ ભરવાના થાય તે તમોએ એટલે કે ઓફીસ ખરીદનારએ અમો વેચનાર/પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. તે શરતે જ તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧: સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની કચેરીએ આપેલ બાંધકામના પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો ઓફીસ ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું ઓફીસની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો ઓફીસ ખરીદનારએ કબુલ કરેલ છે.

:૨: સદરહું ઓફીસના કારપેટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો(સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલ છે તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ઓફીસ ઓનર્સ/કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓફીસ ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી. સહીયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ–સી માં કરવામાં આવેલ છે.

:૩: સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ માલીકોનું એક એસોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે,

અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. સદરહું **""ધ સ્પાયર–૨""** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ઓફીસના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને **""ધ સ્પાયર–૨""** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના એસોશીએશનએ સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડર્સએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ દુકાન/ઓફીસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું દુકાન/ઓફીસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એસોશીએશનએ અમારી પાસેથી વસુલ કરવાની નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૪: સદરહું એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

:૫: વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સીડી, પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ઓફીસ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ દુકાન તથા ઓફીસના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગને લગતા તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૬: સદરહું તમો ઓફીસ ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

:૭: સદરહું સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ઓફીસ ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

:૮: સદરહું આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડઝ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું ઓફીસનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરીનકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો)તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

:૯: સદરહું ઓફીસનાં અમો ઓફીસ વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજા સહીત તમો ઓફીસ ખરીદનારને આ ઓફીસ વેચાણ આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના કે ઓફીસના હદહદુદ તથા બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે તમો ઓફીસ ખરીદનારએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

:૧૦: સદરહું ઓફીસ ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બર્સએ આ ઓફીસના ઉપરના કે નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી.(સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ—સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું ઓફીસ તમોએ ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું ઓફીસમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ઓફીસ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

:૧૧:સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસમાં તમો ઓફીસ ખરીદનારએ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, પાન શોપ, ઓટો ગેરેજ, કેરોસીન ડેપો, ફલોર મીલ, ફેબ્રીકેશન, ટાયર પંકચર, ખાણી પીણી, ફટાકડા કે સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો, કલાસીસ, અવાજ કે વાયબ્રેસન થાય તેવા મશીન કે પાર્ટસના ધંધા માટે સદરહું ઓફીસનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી તેમજ કોઈપણ ઓફીસ ધારક તેમની ઓફીસના મેઈનડોરની આગળના ભાગમાં એટલે કે કોમન પેસેજમાં, માર્જીન—પાર્કિંગવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ઓટો, છાપરા, ગ્રીલ, લાઈટ બોર્ડ, હોર્ડીંગ વિગેરે કોઈપણ જાતનું આડસ દબાણ કરી શકશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તે શરતો તમોએ માન્ય રાખી સદરહું ઓફીસ વેચાણ રાખેલ છે તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્યઓફીસ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ઓફીસ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક

ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ બિલ્ડીંગની દીવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ઓફીસ હોલ્ડરો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર બિલ્ડીંગ પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર દુકાન/ઓફીસ માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ બિલ્ડીંગનું પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ઓફીસ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ઓફીસ હોલ્ડરનો હક્ક રહેશે.

:૧૨: આ બિલ્ડીંગના ઓફીસ હોલ્ડરોએ પોતાનીઓફીસનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ઓફીસ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

:૧૩: સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસની બહારની દિવાલ કે લોડ બેરીંગ દિવાલમાં કોઈપણ ફેરફાર તમો ઓફીસ ખરીદનાર કરી શકશો નહી પરંતુ અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર બિલ્ડીંગને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરી શકશો પરંતુ આવા ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે બિલ્ડીંગને નુકશાન ન થાય તે રીતે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આવા ફેરફાર કરતી વખતે બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

:૧૪: સદરહું આ હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગનનું નામ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ ""**ધ સ્પાયર–૨**"" રાખેલ છે. આ નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

:૧૫: આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ઓફીસ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

:૧૬: સદરહું બિલ્ડીંગની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ઓફીસ હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર–નીચેની દુકાન હોલ્ડર/ઓફીસ હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧૭: સદરહું ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે તમો ઓફીસ ખરીદનારને શીરે છે.

:૧૮: સદરહું બીલ્ડીંગમાં ઓફીસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહી તે બાબતે એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કોઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગ ઉપરની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ઓફીસ ધારકો દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની જાહેર ખબર, હોડીંગ્સ, મોબાઈલ ટાવર અથવા કોઈપણ પ્રકારનું પોસ્ટર ચોટાડી શકાશે નહી.

:૧૯: સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસવાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

:૨૦: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓફીસ હોલ્ડર દ્વારા કોઈ પ્રસંગોપાત કોમન એમીનીટીઝ વાપરવાની થાય તો તેને લગતો ચાર્જીસ અથવા ખર્ચ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબ એસોસીએશનને ચુકવવાનો રહેશે. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાની થાય ત્યારે ઓફીસ ખરીદનારના નામ જોગનું એન.ઓ.સી. તમારે એસોસીએશન પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને એસોસીએશનએ નક્કી કરેલ ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ એસોસીએશનએ એન.ઓ.સી. આપવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસ તમો બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશો. સદરહું ઓફીસની ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન નક્કી કરશે તે ટ્રાન્સફર ફી તમો ઓફીસ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસ કોઈપણ વ્યકિત/કંપની/સંસ્થાને લીઝ ઉપર, ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર વાપરવા માટે આપો ત્યારે તમારે જે તે વ્યકિત/કંપની/સંસ્થાના પુરા નામ સાથેનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન પાસેથી ફરજીયાત મેળવવાનું રહેશે ત્યારબાદ જ સદરહું ઓફીસ ભાડે અથવા ભાડાની રકમ લીધા વગર વાપરવા માટે તમો ઓફીસ ખરીદનાર આપી શકશો.

:૨૧: સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, કે ઢોર–ઢાખર રાખવાનાં નથી કે અન્ય દુકાન હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૨: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટનું એન.ઓ.સી. તથા ફાયરનું એન.ઓ.સી. દર વર્ષે જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંન્ડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૩: સદરહું ""ધ સ્પાયર-૨"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ ઓનર્સના રચેલ ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને આ બિલ્ડીંગના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(COMPLETION CERTIFICATE)આવ્યાના ૩(**ત્રણ**) માસની અંદર સોંપી આપવાના છે અને બિલ્ડીંગના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધીશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીને સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ દુકાન/ઓફીસના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

:૨૪: સદરહું અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મીલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હીતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

૨૫: <u>DEFFECT LIABILITY :- ક્ષતીની જવાબદારી :-</u>

સદરહું "રેરા" નાં કાયદાની જોગવાઈઓમાં દર્શાવ્યા મુજબની ક્ષતીની જવાબદારી તમોને ઓફીસનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી **પાંચ** વર્ષ સુધીની અમો ઓફીસ વેચનારની રહેશે જો કે પ્રમોટર કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો ઓફીસ વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર તો અમો ઓફીસ વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ અમો ઓફીસ વેચનાર જવાબદાર રહેશું નહી.

૨૬: <u>DISPUTE RESOLUTION:- વિવાદનો ઉકેલ :-</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ

સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. સદરહું **રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ના કાયદાની તમામ કલમો તથા નીયમોનું આપણે બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૭: SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :–

આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ ના નિયમો અથવા વિનીયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૮: <u>GUJRAT OWNERSHIP FLAT ACT-1973:- સબંધીત રાજયનાં ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :–</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધીકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશન બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય ત્યારે તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૩) સદરહું ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનું અમોએ એ.ઓ.પી.અ.નં.**૧૪૨૩ તા.૨–૩–૨૦૧૯** થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવેલ છે તેમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો, ફરજો તથા જવાબદારીનું તમો ઓફીસ ખરીદનારએ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ઓફીસને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે તમોને નીચે મુજબ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. સદરહું ઓફીસના ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ઓફીસ ખરીદનાર ને કોઈ વાંધો નથી તે અંગેની તમો ઓફીસ ખરીદનાર આથી કબુલાત આપો છો.

૧: રજીસ્ટર એ.ઓ.પી. અ.નં.૧૪૨૩ તા.૨–૩–૨૦૧૯ ની નકલ.

૨: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૦૯૭ તા.૨૭–૨–૨૦૧૯ ની નકલ.

૩: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન શીટ નં.૧/૫, ૨/૫, ૩/૫, ૪/૫, ૫/૫ ની નકલ.

૪: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ એમાલગેશન પ્લાન મંજુર કરવા અંગેની પરવાનગી વર્ગીકરણ નં.૨૦ તા.૨૭–૭–૨૦૧૮ ની નકલ.

૫: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ મંજુર કરેલ એમાલગેશન પ્લાનની નકલ.

૬: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

૭: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામ નમુના નં.૨ ની નકલ.

૮: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી ધીરજલાલ છગનભાઈ સાવલીયા વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૭૩૭૭ તા.૧૭–૧૦–૨૦૧૮ ની નકલ.

૯: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી નોંધણી અંગેના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની નકલ.

૧૦: મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર ભાગીદારી દસ્તાવેજ અ.નં.૫૬૭૧ તા.૬–૮–૨૦૧૮ ની નકલ.

૧૧: રાજકોટના મ્હે.કલેકટર સાહેબએ તેમના હુકમનં.એન.એ./હેતુફેર/કેસ નં.૧૦/૨૦૧૭–૧૮ તા.૮–૧૧–૨૦૧૭ થી સદરહું બિલ્ડીંગની જમીનને રહેણાંકના હેતુમાંથી વાણીજયના હેતુમાં હેતુફેર કરી આપેલ છે તે હુકમની નકલ.

૧૨:રાજકોટના મ્હે.કલેકટર સાહેબએ કરેલ સુધારા હુકમનં.એન.એ./હેતુફેર/કેસ નં.૧૦/૨૦૧૭–૧૮ તા.૨૫–૧–૨૦૧૮ ની નકલ.

૧૩: આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગર પાલીકાએ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવા અંગેની આપેલ પરવાનગી વર્ગીકરણ નં.૨૬ તા.૨૩–૮–૨૦૧૭ ની તથા મંજુર કરેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૧૪: સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડન્ટ રાજકોટનો એકત્રીકરણનો હુકમ નં.સીટીએસ/વશી ૧૭૭/વોર્ડ રૈયા–૬/૧૭–૧૮ તા.૨૪–૧૧–૨૦૧૭ ની નકલ.

૧૫: રાજકોટના મ્હે. સાતમાં એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબએ દિ.પ.અ.નં.૩૧૫/૨૦૧૭ ના કામમાં સ્વ.ધનજીભાઈ ઘેલાભાઈ ચોવટીયાના ૨૫ % અનડીવાઈડેડ હિસ્સાનું તેઓએ તેમની હૈયાતીમાં તા.૬–૩–૨૦૧૫ ના રોજ કરેલ વીલ યાને વસીયતનામા મુજબ તા.૧૫–૬–૨૦૧૭ ના રોજ ઈસ્યુ કરેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ વીથ કોપી ઓફ વીલની નકલ.

૧૬: રાજકોટના મ્હે.કલેકટર સાહેબએ તેમના હુકમનં.અનેએ– લેરેકોક–૬૫– કેસનં.૩૪૧/૦૬–૦૭ તા.૧૪–૯–૨૦૦૭ થી સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ છે તે હુકમની નકલ.

૧૭:આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગર પાલીકાએ રહેણાંકના હેતુ માટેનો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવા અંગેની આપેલ પરવાનગી વર્ગીકરણ નં.૫૦ તા.૧૪–૬–૨૦૦૬ ની તથા મંજુર કરેલ લે–આઉટ પ્લાનની ખરીનકલ.

૧૮: મામલતદાર શહેર(પશ્ચિમ)એ બીનખેતીની સનંદ ઉપલબ્ધ નથી તે અંગેનો તા.૬–૯–૨૦૧૭ ના રોજ આપેલ જવાબ ની નકલ.

૧૯: શ્રી ધીરજલાલ છગનભાઈ સાવલીયા વિગેરે જોગ શ્રી સ્વાતીબેન મનુભાઈ/મનહરલાલ વોરા તથા શ્રી ભરતભાઈ મનુભાઈ/મનહરલાલ વોરાએ કરી આપેલ ચુકસુધારા દસ્તાવેજ અ.નં.૭૨૬૪ તા.૧૨–૧૦–૨૦૧૮ ની નકલ.

૨૦: શ્રી ધીરજલાલ છગનભાઈ સાવલીયા, શ્રી પ્રવિણભાઈ છગનભાઈ સાવલીયા, શ્રી ધનજીભાઈ ઘેલાભાઈ ચોવટીયા તથા શ્રી કાર્તિકેય ધનજીભાઈ ચોવટીયા જોગ શ્રી સ્વાતીબેન મનુભાઈ/મનહરલાલ વોરા તથા શ્રી ભરતભાઈ મનુભાઈ/મનહરલાલ વોરાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૨૦૩૭ તા.૧૯–૩–૨૦૦૪ ની નકલ.

૨૧: શ્રી સ્વાતીબેન મનુભાઈ તથા શ્રી ભરતભાઈ મનુભાઈ વોરા જોગ શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ કુંડલીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૫૯૨૬ તા.૫-૧૦-૨૦૦૦(નવો નં.૬૮૯ નોંધ્યા તા.૨૯-૧-૨૦૦૪) ની નકલ.

૨૨: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ કુંડલીયા જોગ શ્રી દાનુભા ગુમાનસિંહ જાડેજા વિગેરેએ કબુલાતનો દસ્તાવેજ અ.નં.૧૯૫૩ તા.૨૭-૩-૨૦૦૦ ની અનુક્રમણીકા-૨ ની નકલ તથા કબુલાતના દસ્તાવેજની નકલ.

૨૩: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ, શ્રી પટેલ દામજી ઉકાભાઈ, શ્રી પ્રવિણચંદ્ર ડાયાલાલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંત બચુલાલ જોગ શ્રી પટેલ નરશી જીવરાજએ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૪ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૫-૧૧ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૫૧૫ તા.૨૬-૧૨-૧૯૬૭ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૩૦૪ વોલ્યુમ ૬૫૯ માં તા.૭-૧૦-૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેનીનકલ.

૨૪: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ, શ્રી પટેલ દામજી ઉકાભાઈ, શ્રી પ્રવિણચંદ્ર ડાયાલાલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંત બચુલાલ જોગ શ્રી પટેલ ભગા જીવરાજએ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૫ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૪-૨૭ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૫૧૬ તા.૨૬-૧૨-૧૯૬૭ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૩૦૫ વોલ્યુમ ૬૫૩ માં તા.૭-૧૦-૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેનીનકલ.

૨૫: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ, શ્રી પટેલ દામજી ઉકાભાઈ, શ્રી પ્રવિણચંદ્ર ડાયાલાલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંત બચુલાલ જોગ શ્રી પટેલ વશરામ જીવરાજએ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૩ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૩-૩૫ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૨૦૮ તા.૪-૧૨-૧૯૬૭ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૦૧૦ વોલ્યુમ ૬૫૭ માં તા.૧૬-૯-૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેનીનકલ.

૨૬: શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ, શ્રી પટેલ દામજી ઉકાભાઈ, શ્રી પ્રવિણચંદ્ર ડાયાલાલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંત બચુલાલ જોગ શ્રી પટેલ વશરામ જીવરાજએ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૨ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૪-૦૩ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૨૦૯ તા.૪-૧૨-૧૯૬૭ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૦૧૧ વોલ્યુમ ૬૫૦ માં તા.૧૩-૯-૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેનીનકલ.

૨૭: આસી. ટાઉન પ્લાનર રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬(રૈયા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૫૪ નો કાઢી આપેલ સ્કેચની નકલ.

૨૮: રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ કાઢી આપેલ પુન:વહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રક નમુનો "છ" ની નકલ.

૨૯: રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીની કચેરીએ કાઢી આપેલ ઝોન સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

૩૦: ઉતરોતર તમામ નોંધવાળો ગામનો નમુનો નં.૬ ની નકલ.(પ્રમોલગેશન)

૩૧: રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૧૪/૧ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૫–૧૧ ગુંઠાના ટીપ્પણની નકલ.

૩૨: "રેરા" ના નોંધણીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

<u>–:: શેડયુલ–એ(મીલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) ::–</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં આવેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ સર્વે **નં.૨૧૪/૧** પૈકી ટી.પી.સ્કીમ **નં.૬(રૈયા)** ના ફાઈનલ પ્લોટ **નં.૧૦૫૪** પૈકીની **૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ** ઉપર આવેલ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીનના **સીંગલ યુનિટ–૧** તથા **સીંગલ યુનિટ–૨** નું એમાલગેશન થતા પ્લોટ નં.**૧+૨** ની જમીન ચો.મી.**૩૨૩૮–૭૪** તથા ગોળાઈની જમીન ચો.મી.**૫–૩૨** તથા કોમન પ્લોટ **૧+૨** ની જમીન ચો.મી.**૬૨૨–૯૪** એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.**૩૮૬૭–૦૦** ઉપર ""**ધ સ્પાયર–૨**"" ના નામથી ઓળખાતું કોમર્શીયલ હેતુ માટેનું હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ આવેલ છે જેમાં દરેક ફલોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

<u>–:: બેઝમેન્ટ–૧ માં ::–</u>

બેઝમેન્ટ–૧ માંથી તેરમા માળ સુધી જવા–આવવા માટેની **આઠ** લીફટ, પાર્કિંગ, પંપ રૂમ, ત્રણ–સીડી તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

<u>–:: બેઝમેન્ટ–૨ માં ::–</u>

બેઝમેન્ટ–૨ માંથી તેરમા માળ સુધી જવા–આવવા માટેની **આઠ** લીફટ, પાર્કિંગ, ત્રણ–સીડી તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

<u>–:: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ::–</u>

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં **૧૪** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ, બે–વોટર રૂમ, બે–ઈલેકટ્રીક રૂમ, ઓપન પાર્કિંગ, બે–એન્ટ્રસ ફોયર, ત્રણ–સીડી, બેઝમેન્ટમાં જવા–આવવા માટેના બે રેમ્પ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે– ટુ વ્હીલર લીફટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં કેન્ટીન, એક જેન્ટસ તથા એક લેડીઝ ટોઈલેટ બ્લોક તથા એક હેન્ડીકેપ ટોઈલટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: પહેલા માળે ::–

ફર્સ્ટ ફલોરમાં **૧૪** દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ, ત્રણ–સીડી, પેસેજ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે– ટુ વ્હીલર લીફટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: બીજા માળથી ચોથા માળ સુધી દરેક ફલોર ઉપર ફલોર દીઠ ::–

બીજા માળથી **ચોથા** માળ સુધી દરેક માળે ૨૮–૨૮ દુકાનો, દરેક દુકાનમાં પર્સનલ ટોયલેટ, ત્રણ–સીડી, પેસેજ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે–ટુ વ્હીલર લીફટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: પાંચમા માળે ::–

ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ, બે–સીડી, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ, ચાર–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ તથા લીફટ રૂમનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: છઠ્ઠા માળથી તેરમા માળ સુધી દરેક ફલોર ઉપર ફલોર દીઠ ::–

છઠ્ઠા માળથી **તેરમા** માળ સુધી દરેક માળે ૩૦–૩૦ ઓફીસો, દરેક ઓફીસમાં પર્સનલ ટોયલેટ, બે–સીડી, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ, ચાર–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ તેમજ આઠમા તથા બારમા માળે રફયુઝ એરીયાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું ઉપરોકત સમગ્ર કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ મળી **૧૧૨** દુકાનો તથા **૨૪૦** ઓફીસોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

–:: ""ધ સ્પાયર–૨"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુઃસીમા ::–

ઉતરે	:–	૧૮–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષીણે	:–	લાગુ એફ.પી.નં.૧૦૫૪ પૈકીની મીલ્કત આવેલ છે.
પુર્વે	:–	૪૫–૦૦ મીટરનો રીંગ રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:–	૭–૬૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

–:: શેડયુલ–બી (ઓફીસનું વર્ણન) ::–

ઉપરોકત **શેડયુલ–એ** માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર આવેલ **""ધ સ્પાયર–૨""** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... ફલોરમાં આવેલ ઓફીસ નં...... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. છે. સદરહું ઓફીસની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

–:: શેડયુલ–સી(સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન) ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર ""ધ સ્પાયર–૨"" ના નામથી ઓળખાતું કોમર્શીયલ હેતુ માટેનું હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ આવેલ છે. જેમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરો માટેની સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

:૧: શેડયુલ–એ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગની જમીન.

:૨: સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ, કોમન વોલ તમામ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે.

:૩: બેઈઝમેન્ટ–૧ માંથી તેરમા માળ સુધી જવા–આવવા માટેની આઠ લીફટ, ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ, પંપ રૂમ, સ્પ્રીન્કલર, ત્રણ–સીડી તથા બે રેમ્પ.

:૪: બેઈઝમેન્ટ–૨ માંથી તેરમા માળ સુધી જવા–આવવા માટેની આઠ લીફટ, ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ,સ્પ્રીન્કલર, ત્રણ–સીડી તથા બે રેમ્પ તથા બેઝમેન્ટ–૨ માંથી વરસાદનું પાણી નીકાલ કરવા માટેની મોટરો.

:૫: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં બે–વોટર રૂમ, બે–ઈલેકટ્રીક રૂમ, ઓપન પાર્કિંગ, બે–એન્ટ્રસ ફોયર, ત્રણ–સીડી, બેઝમેન્ટમાં જવા–આવવા માટેના બે રેમ્પ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે– ટુ વ્હીલર,બે–બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો, બે સબ મર્સીબલ પંપ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ટાંકામાં ફાયર ફાઈટીંગ માટેનો પંપ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી ફાયર ફાઈટીંગ માટેની લાઈન તથા આ બિલ્ડીંગનો કોમન પ્લોટ જેમાં કેન્ટીન, એક જેન્ટસ તથા એક લેડીઝ ટોઈલટ બ્લોક તથા એક હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ.

:૬: પહેલા માળે ત્રણ–સીડી, પેસેજ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે– ટુ વ્હીલર લીફટ.

:૭: બીજા માળથી ચોથા માળ સુધી દરેક માળે ત્રણ–સીડી, પેસેજ, પાંચ–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ.

:૮: પાંચમા માળે ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ, બે–સીડી, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ, ચાર–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ તથા લીફટ રૂમ.

:૯: છઠ્ઠા માળથી તેરમા માળ સુધી દરેક માળે બે–સીડી, બે–ટુ વ્હીલર લીફટ, ચાર–લીફટ, ચાર–ફાયર લીફટ તેમજ આઠમા તથા બારમા માળે રફયુઝ એરીયા.

:૧૦:ટોપ ફલોરની અગાશીમાં આવેલ પાણીનો ટાંકો,

:૧૧:બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ, કોમન પ્લમ્બીંગની લાઈનો, જનરેટર–૧ સેટ તથા મીટર

:૧૨: ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપલાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.

:૧૩:પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોરવેલ તથા સબમર્શીબલ પંપ.

:૧૪: દરેક ફલોરમાં ફાયર ફાઈટીંગ માટેનો વાલ્વ

સદરહું ઉપરોકત તમામ સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ આ હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં દુકાન/ઓફીસ ધરાવનારાઓએ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે.

–:: એનેક્ષર–"૧" ::–

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

–:: એનેક્ષર–"૨" ::–

ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા(**Standard**) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે જેની વિગત નીચે દર્શાવેલ છે જે તમો ઓફીસ ખરીદનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

:૧: આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

:૨: બિલ્ડીંગમાં આગળના ભાગમાં ગ્લાસ(કાચ)નું એલીવેશન

:૩: બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

:૪: દરવાજો :– બંને બાજુ સનમાઈકા લગાવેલુ ફલશ ડોર

:૫: બારી :– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

:૬: ફલોરીંગ :– **Standard** કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

:૭: W.C. :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

:૮: પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

:૯: ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

:૧૦: લીફટો :– સારી ગુણવતાવાળી લીફટો

–:: એનેક્ષર –"૩" ::–

–:: બીલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન ::–

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધિથી, બીન કેફે, અકકલ હોશીંયારીથી તેમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી, વેરે બધાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ અમોએ નીચે અમારી સહી કરી સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ

તા. – –૨૦૧૯

અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

––––––––––––––––––– ૧......................................

(શ્રી શૈલેષ મગનભાઈ કણસાગરા,
તે મેસર્સ નીલરત્ન એન્ટરપ્રાઈઝ, ૨......................................
એલએલપી ના ભાગીદાર દરજ્જે,
જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના,
વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે)