



વેચાણ દસ્તાવેજ



રાજકોટ તાલુકાનાં મનહરપુર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૬ પૈકી ૧ / પૈકી ૨ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧૬૫ થી ૧૭૯ + ૧૮૪ થી ૨૦૩ નાં સબ-પ્લોટ નં. (૧૬૫ થી ૧૭૯ + ૧૮૪ થી ૨૦૩) / ૨૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૨૦.૧૮ ઉપરનાં "બિઝનેસ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગનાં ફ્લોરમાં આવેલ શોપ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.) છે તે શોપનો રૂા./- માં ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૮/૨, એફ. પી. નં. ૭/૫ પૈકી

વેચાણ કિંમત રૂા./- અંકે રૂપીયા પુરા

લેનાર :-

શ્રી

ઉ.વ.આ. , હિન્દુ, વેપાર,

સરનામું :

.....તે શોપ ખરીદનારા.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "ખરીદનારા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. સદરહું સંબોધનમાં વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, મુખત્યારો, અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી હીત વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ લખી આપનાર :-

"મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ", PAN : ABQFM8469E ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

- ૧) જોલીઅલી વજીરઅલી હાલાણી, ઉ.વ.આ.૪૬, મુસ્લીમ, વેપાર,
- ૨) પ્રદિપકુમાર ગોવિંદભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૦, હિન્દુ, વેપાર,
- ૩) ચંદ્રીકાબેન મનસુખભાઈ વેકરીયા, ઉ.વ.આ.૬૧, હિન્દુ, વેપાર,
- ૪) અશ્વિન હિરજીભાઈ અજુડીયા-એચ.યુ.એફ. ના કર્તા તથા મેનેજર

અશ્વિન હિરજીભાઈ અજુડીયા, ઉ.વ.આ.૪૯, હિન્દુ, વેપાર,

૫) પાર્થભાઈ જીતેન્દ્રભાઈ ટુડિયા, ઉ.વ.આ.૨૨, હિન્દુ, વેપાર,

૬) રશ્મીબેન પ્રકાશભાઈ નાંધુ, ઉ.વ.આ.૪૧, હિન્દુ, વેપાર,

બધાનું સરનામું : મનહરપુર સર્વે નં. ૧૧૬ પૈકી ૧ / પૈકી ૨ પૈકી, માધાપર સર્કલથી આગળ, મોરબી બાયપાસ ઓવરબ્રીજ પછી, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, વેસ્ટવુડ સ્કૂલ પહેલા, મું. મનહરપુર, તા. જિ. રાજકોટ.

ઉપરોક્ત નં. (૫) જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે

..... તે શોપ વેચનારા.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચનારા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં સદરહું પેઢીના ભાગીદારો, અનુગામીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવઝ, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો શોપ વેચાણ કરનાર તમો શોપ ખરીદનાર જોગ તમોએ વેચાણ રાખેલ શોપ અંગે નક્કી કરેલ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની ખાત્રી આપતા તમારા જોગ આ ઓનરશીપથી શોપનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

[૧] ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ જિલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં મનહરપુર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૬ પૈકી ૧ / પૈકી ૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૧૭૧૫ પૈકી પ્રપોઝડ ટી. પી. રોડ તથા રીઝર્વેશન મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ. ૨૪૬૮૬ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૩૭૦૨૯ નાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી ૩૯૨ માંહેના બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧૬૫ થી પ્લોટ નં. ૨૦૩ (કુલ ૩૯ પ્લોટસ) ની કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૧૨.૩૩ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટના મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર (ઝોન-૩) સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૯૬૪ તા. ૦૧/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજથી યુસુફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત બીનખેતી પ્લોટસ પૈકી બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧૬૫ થી ૧૭૯ + ૧૮૪ થી ૨૦૩ ની કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૨૧૭૫.૯૧ ની (ફોર્મ નં. ડી) ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજૂર થયેલ એકત્રીકરણના પ્લાન, તેમજ (ફોર્મ નં. ડી) ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજૂર થયેલ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન મુજબના સબ-પ્લોટ નં. (૧૬૫ થી ૧૭૯ + ૧૮૪ થી ૨૦૩) / ૨૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૨૦.૧૮ ઉપર બાંધકામ પરવાનગી / ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ "બિઝનેશ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, ઉપરોક્ત મિલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

"મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સત્તા – અધિકારની રૂ એ આ ડોક્યુમેન્ટમાં સહી કરવા સહિતની અમોને સત્તા છે. તેવું આથી પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

- [૨] સદરહું નીચે "પરિશિષ્ટ-એ" માં વર્ણવેલ "બિઝનેસ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગનાં ફ્લોરમાં આવેલ શોપ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.) છે તે શોપ ફક્ત વ્યાપારીક / વાણીજ્ય હેતુ માટે તમોને અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હક્કો સહિત તમોને રૂા./- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપેલ છે તેનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે ભાગીદારી પેઢીએ તમારી પાસેથી સ્વીકારી લઈ, સદરહું શોપનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી તથા પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને અમો ભાગીદારી પેઢીએ સોંપી આપેલ છે, જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. તેથી તમારા જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ રજીસ્ટર કરાવી આપીએ છીએ. (તમોને વેચાણ આપેલ શોપ નં. ને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું શોપ" તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)
- [૩] સદરહું તમોને વેચાણથી આપેલ શોપ અમોએ અમારા તમામ પ્રકારના સુખાધિકારના તથા ઈઝમેન્ટના હક્કો સહિત વેચાણથી આપેલ છે. જે તમો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો વેચાણ કરજો, સદરહું શોપ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ તથા પ્રવર્તમાન એસોસીએશન / સોસાયટી મુજબ તથા સોસાયટીના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છો. તેમાં હવેથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો કે ભાગીદારોનો, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ કે એસાઈનીઝનો લેશમાત્ર હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિં. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ સંબંધે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે સાથે રહીને નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.
- [૪] સદરહું તમોને વેચાણથી આપેલ શોપ ઉપર ભાગીદારી પેઢીએ કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી, બેંક, સંસ્થા, વ્યક્તિ, પેઢી કે અન્ય કોઈપણ પાસેથી લોન મેળવેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી, એટલે કે સદરહું શોપ સંપૂર્ણ બોજા રહિત છે. તેવું તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું શોપ વેચાણ આપેલ છે.

બેંકનું નામ	નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની ચુકતે અવેજની રકમ તમારા તરફથી ઉપરની વિગતે મળેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. હવે અવેજ સંબંધે અમારે કશો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર રહેતો નથી કે લેવાનો નથી તેની આથી ખાત્રી, વચન અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.			

- [૫] સદરહું "બિઝનેશ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગની ચર્તુઃ સીમા આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ-એ" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને તમોને વેચાણ આપેલ શોપનું વર્ણન તેમજ ચર્તુઃ સીમાની વિગત "પરિશિષ્ટ-બી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને આખા બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓની વિગત આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ-સી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.
- [૬] સદરહું શોપ દરેક સરકારી કચેરીઓમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું શોપને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈકર, મહેસુલ કર, બીન ખેતીનો આકાર, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ / પીજીવીસીએલના બિલની રકમ, વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપેલ છે, હવે પછીના આવા તમામ વેરાઓ સદરહું શોપને લગતાં તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- [૭] તમોને વેચાણ આપેલ શોપના સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (એ) આ વેચાણ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ-બી" માં સદરહું શોપનો બિલ્ડઅપ એરીયા દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાર્થક (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ દર્શાવેલ છે, તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.
- (બી) સદરહું શોપના બિલ્ડીંગ પ્લાન, પરવાનગી સહિતનાં અન્ય ઉત્તરોત્તર ટાઈટલ ડીડઝ, બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ-મટીરીયલ્સ, કવોલીટી અને સ્પેશીફીકેશન, શટર / ડોર, પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, ઈલે. ફીટીંગ, ફ્લોરીંગ, કલરકામ વિગેરે તથા તેની ગુણવત્તા તથા બાંધકામની સગવડતા વિગેરે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી લીધેલ છે, અને નકિક થયા મુજબનું તથા મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ તથા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા રેરાની ગાઈડ લાઈન તેમજ ધારા ધોરણ મુજબ સંપૂર્ણ રીતે સંતોષકારક બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તેની તમોએ જાતે ખાત્રી કરેલ છે અને તમો ખરીદનારાને ઉપરોક્ત હકીકતો અંગે કોઈ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવાના નથી, તેવી ખાત્રી બદલ તમોએ કબુલાત બદલ આ નીચે સહી કરેલ છે.
- (સી) સદરહું શોપની અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, વ્હાઈટ-વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. શોપ ધારકે એલીવેશનમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે બહારના રંગ રોગાનમાં એસોસીએશન / સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી સિવાય ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર, સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજૂર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ શોપ વેચાણ રાખેલ છે.
- (ડી) સદરહું શોપ જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા એરીયાનો વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતું તમારૂં લીયન છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહું બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પૂર્વમંજૂરીને આધિન રહીને નવું બિલ્ડીંગ તમો

વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા એરીયાનો શોપ મળેલ છે તે જ ફ્લોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયાનો શોપનો માલીકી હક્ક કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સુખાધિકારના હક્કો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે, તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો. તેમજ ભવિષ્યમાં કુદરતી કે આકસ્મિક આફતો જેવી કે ધરતીકંપ, આગ, વાવાઝોડુ, તોફાન તેમજ અન્ય કાબુ બહારના કારણોસર જો આ બિલ્ડીંગને નુકશાન પહોંચે કે પડી જાય તે બાબતે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદરહું શોપ તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે.

- (ઈ) બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ શોપ ઉપરાંત બાકીની શોપનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે, એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુ કે ઉપર નીચેવાળાના શાંત કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.
- (એફ) બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે અને આવી કોમન લાઈનો જે—તે શોપ માંથી પસાર થાય છે અને તેમાં જે—તે ઓનર્સે, કબજેદારે કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ, સુવિધા કરી આપવાની છે અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત, અવરોધ કરવાનો નથી કે મિલકતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.
- (જી) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાનાં નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાનાં નથી તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાનાં છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન ચલન પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી, તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાનાં નથી કે આવી કોમન જગ્યામાં પાળેલ કોઈપણ પશુ, પક્ષી, જાનવરોને રાખવાના નથી કે કોઈ હેવી વાહનો, કોમર્શીયલ વાહનો કે અન્ય કોઈ વાહનો પણ રાખવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ શોપ તમો ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં આવી પ્રવૃત્તિ કરવામાં આવશે તો તેની સામે કાયદેસરની કાનૂની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.
- (એચ) આ તમોને વેચાણ આપેલ શોપમાં વાયબ્રેશન થાય કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન પહોંચે તેવા મશીન બેસાડવાના નથી અને તેનો ફક્ત કાયદેસરના વ્યાપારીક / વાણીજ્ય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તમારે સદરહું શોપમાં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન કે મશીનરી ફીટ કરવાનાં નથી તથા ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ—સામાન ભરવાનાં નથી, તેમજ દારૂ ગોળા, ફટાકડા તથા સળગી ઉઠે તેવા જોખમી ધંધા કરવાનાં નથી. આ શોપ કાયદેસરના વ્યાપારીક / વાણીજ્ય હેતુ સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ શોપનો ઉપયોગ કરી શકશો નહિં.

- (આઈ) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજ પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.
- (જે) બિલ્ડીંગ હેઠળની જમીન, કોમન જગ્યા, કોમન ટેરેસ, તથા અમો બિલ્ડરે આપેલ તમામ એમેનીટીઝ વિગેરેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ શોપ ધારકો સંયુક્ત રીતે કરી શકશે, તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી.
- (કે) આ સાથેના "પરિશિષ્ટ-સી" માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા, બિલ્ડીંગનાં શોપ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈન્સેપરેબલ છે. આવી કોમન જગ્યાની માલિકી કે સહકબજાના હક્કો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે, એટલે કે શોપના એરીયા સિવાયના કોઈપણ ભાગ પરત્વે તમારો કબજો, ભોગવટો કે માલિકી હક્ક રહેશે નહીં, સહીયારી સુવિધા પરત્વે દરેક શોપ હોલરો સહ-માલિક દરજ્જે વરાડે પડતો હીસ્સાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા અધિકાર પ્રાપ્ત કરે છે. આવી સુવિધા કાયમને માટે સહીયારી રહેશે અને શોપને આનુસંગિક તથા અવિભાજ્ય છે. જે શોપ સાથે આપોઆપ ટ્રાન્સફર થઈ જશે. તેવી સુવિધા અન્ય ત્રાહીત વ્યક્તિને જુદા ઉપભોગ કે ઉપયોગ કરવા દેવા તમોને અધિકાર નથી. જે હેતુ માટે આ સુવિધા બનાવેલ હોય તે હેતુ સીવાય અને શોપ હોલરો સિવાય તેનો અન્ય ઉપયોગ કરવા, કરાવવા પણ તમોને અધિકાર નથી.
- (એલ) સદરહું શોપના એરીયા સિવાય શોપ ધારકો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન ટેરેસ વિગેરેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના શોપ ઓનર્સ / કબજેદાર / હિસ્સેદાર સાથે મળી કરી શકશે અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો શોપ ઓનર્સ / કબજેદાર / હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય તમારે કરવાનું નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો માલિકી હક્ક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં "પરિશિષ્ટ-સી" માં કરવામાં આવેલ છે.
- (એમ) "બિઝનેસ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગ અંગેનાં ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીમાં તમારે સભ્ય થવું ફરજિયાત છે, બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ શોપ કબજેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જસ, પાણી વિગેરે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની રકમ પણ શોપ હોલરો આપશે. અમારી માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ શોપનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, ચાર્જસ તથા તેને આનુષંગિક ખર્ચની રકમ જ્યાં સુધી શોપનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી, તેવી આથી તમો લખાવી લેનાર બાંહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

અમો બિલ્ડર કહીએ ત્યારે તમો શોપ ખરીદનાર સહિતનાં એસોસીએશન / સોસાયટી કે તેના સભ્યો – હોદેદારોએ બિલ્ડીંગની જાળવણી સાચવણી વહીવટ વિગેરે લઈ લેવાની રહેશે અને અમો બિલ્ડરને પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માંથી તથા તેની જાળવણી સાચવણી કરવા માંથી તથા વહીવટ માંથી તમો શોપ ખરીદનાર સહિતનાં એસોસીએશન / સોસાયટી કે તેના સભ્યો – હોદેદારોએ મુક્ત કરવાના રહેશે. ત્યાં સુધી

જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટેની રકમ અમો બિલ્ડર એસોસીએશન / સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવીશું.

સદરહું બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, ફાયર એક્સ્ટીનગ્યુઅર રીફીલ કરાવવા, ફાયર એન.ઓ.સી. લેવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલે. ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશન / સોસાયટીની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડરની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

- (એન) સદરહું એસોસીએશન / સોસાયટીમાં પ્રમુખ / ઉપપ્રમુખ / માનદ્ મંત્રી તરીકે કામ કરશે, તેઓ બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતો કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ શોપ ઓનર્સને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે કાંઈ સુચના આપે, તેનું તમો ખરીદનારે પાલન કરવાનું છે.
- (ઓ) એસોસીએશન / સોસાયટીને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ / બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એસોસીએશન / સોસાયટીનો અગ્રહક છે.
- (પી) બિલ્ડીંગમાં આવેલ શોપની માલિકી જે તે શોપ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ શોપનો માલિકી હકક તમારો રહેશે. પરંતું સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે એસોસીએશન / સોસાયટીના સભ્ય થવું ફરજિયાત છે અને એસોસીએશન / સોસાયટીના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો શોપ હોલ્ડરો ભોગવી શકશે.
- (ક્યુ) તમારી શોપના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.
- (આર) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દેષ કર્યા ન હોય તેવા પણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટ્સ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે. જે તમામ શોપ ઓનર્સને બંધનકર્તા રહેશે.
- (એસ) સદરહું શોપ જ્યારે જ્યારે વેચાણ થાય ત્યારે ત્યારે વખતોવખતના માલિકે એસોસીએશન / સોસાયટીનું "નો ડ્યુ સર્ટીફિકેટ" મેળવવાનું ફરજિયાત છે અને રહેશે. તેમજ સદરહું શોપ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ભાડાની રકમ લીધા વગર કે ભાડે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યક્તિને આપવામાં આવે તેના પુરા નામ, વિગત સાથેનું એસોસીએશન / સોસાયટી પાસેથી "એન. ઓ. સી." મેળવવાનું ફરજિયાત છે અને રહેશે. એસોસીએશન / સોસાયટીના વખતોવખતના નિતિનિયમો મુજબ યોગ્ય કિસ્સામાં આવા સર્ટીફિકેટ આપશે ત્યારબાદ જ આવા વ્યવહાર માન્ય રહેશે. જે તમો ખરીદનારને કબુલ, મંજૂર હોય, સંમતિ આપેલ છે.
- (ટી) "બિઝનેશ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગમાં માલિકી ધોરણે શોપ ધારણ કરનાર સભ્યો શોપ માં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન અને મશીનરી ફીટ કરવાની નથી તથા ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે

તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાનાં નથી, કે ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવા અથવા પ્રદુષણ ફેલાવે અથવા અન્ય હોલરોને અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી કે પાન શોપ, ઓટો ગેરેજ, કેરોસીન ડેપો, ફ્લોર મીલ, ફેબ્રીકેશન, ટાયર પંકચરના ઘંધા માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ. તેમજ બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ કોમન એરીયામાં — માર્જનની જગ્યામાં — શોપની આગળ કે પાછળના ભાગમાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ઓટો, છાપરા, ગ્રીલ, લાઈટ બોર્ડ, હોર્ડિંગ, ટેબલ-ખુરશી કે બેઠક વિગેરે રાખી શકાશે નહિં, તેમજ કોઈપણ પ્રકારની મોટી મશીનરી, કોઈપણ પ્રકારની રીફ્રાઈનરી, હેવી કેમીકલ્સ તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું નોઈસ પોલ્યુસન થાય તેવું તેમજ શોપ / બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહિં કે તેવા વેપાર ઘંધાને લગતી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી કે આવા ઘંધા માટે કોઈપણને ભાડે અથવા લીઝથી અથવા વેચાણથી કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે તબદિલ કરી શકાશે નહીં. તેમ છતાં આવી પ્રવૃત્તિ કરવામાં આવશે તો તેમની સામે કાયદેસરના પગલા લઈ શકાશે અને આવા ઘંધા બંધ કરાવવા એસોસીએશન / સોસાયટી જે તે શોપ ઓનરને ફરજ પાડી શકશે. શોપ ધારકોએ બીજા શોપ ધારકોને અડચણ કે અવરોધરૂપ થાય એ રીતે પોતાના શોપ ની સામે અથવા આજુ બાજુમાં બીજા મિલ્કત ધારકોને તકલીફ પડે એ રીતે માલ-સામાન રાખવાનો કે સ્ટોક કરવાનો કે કોઈપણ જાતના હોર્ડિંગ ઉભા કરવાના નથી.

દરેક શોપ ધારકે પોતાની શોપનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. આ બિલ્ડીંગના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકાશે નહિ. આ ઉપરાંત બિલ્ડીંગની અન્ય કોઈપણ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહિ. એસોસીએશન / સોસાયટી જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કિ કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું શોપનાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન / સોસાયટી જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

શોપ ધારકે એસોસીએશન / સોસાયટી જે નિયમો નક્કિ કરે એ નિયમ મુજબ નિયત કરેલ જગ્યા એ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

"બિઝનેશ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે શોપ ધારણ કરનાર સભ્યો શોપ માં જીમ, યોગા, ડાન્સ ક્લાસીસ, ટયુશન ક્લાસીસ, હોસ્પિટલ, એજ્યુકેશનને લગતા કામકાજો કરી શકશે. તેમજ શોપમાં કોર્પોરેટ તથા બ્રાન્ડેડ કંપનીની હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, ખાણી-પીણી, નોનવેજ કે તેમનાથી બનતી ખાણી-પીણીનું ખરીદ-વેચાણ કે તેને લગતા વેપાર-ઘંધા કરી શકાશે. પરંતુ શોપમાં કોર્પોરેટ તથા બ્રાન્ડેડ કંપની સિવાય નોનવેજ કે તેમનાથી બનતી ખાણી-પીણીનું ખરીદ-વેચાણ કે તેને લગતો કોઈપણ ઘંધો-વેપાર કરી શકાશે નહિં, તેમજ ઔદ્યોગિકને લગતી કોઈ કામગીરી કરી શકાશે નહિ. શોપમાં ઈંડાને લગતી કોઈપણ પ્રકારની પ્રવૃત્તિ કે ખાણી-પીણી કે ખરીદ-વેચાણ વિગેરે કરી શકાશે નહિં. દરેક શોપ ધારણ કરનારે કોઈને નડતરરૂપ ન થાય તે રીતે ડસ્ટબીન રાખવી ફરજિયાત છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(યુ) ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગ-પ્રોજેક્ટ અંગે વેચનાર પેઢીએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

સદરહું શોપ વાળા બિલ્ડીંગના સક્ષમ ઓથોરીટીએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગનાં

બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહું બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા તથા ઉપરની અગાસીના ઉપયોગ અને ઉપભોગના હકકો અને અધિકારો એસોસીએશન / સોસાયટીના એટલે કે સહીયારા રહેશે.

ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન / સોસાયટીની રહેશે.

આ બિલ્ડીંગનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આવી ગયા બાદ બિલ્ડીંગની એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો બિલ્ડર કલેઈમ નહિ કરીએ, આવા તમામ હકકો એસોસીએશન / સોસાયટીના રહેશે.

બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમેનીટીઝ વિગેરે તથા એસોસીએશન / સોસાયટીનો તમામ વહીવટ અમો એસોસીએશન / સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરી આપીશું.

જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનાર પેઢી દ્વારા પેઢીના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર વેચનાર પેઢી પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ વેચનાર પેઢી કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદ્ભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશે નહિ.

આ બિલ્ડીંગનાં શોપના સહમાલીકોએ એસોસીએશન / સોસાયટીના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દેદારની નિમણુંક કરવાની તથા હાઉસીંગ શોપ સર્વિસ કો-ઓપ. સોસાયટી લી. / ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજી. ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલીકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ) કબજા પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ) આવ્યાના માસ-૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સદરહું મિલકતની એસોસીએશન / સોસાયટીને સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, વિગેરે એસોસીએશન / સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપૂર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધીત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધીત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ દસ્તાવેજ હેઠળ હકુમત રહેશે.

રેરા નિયમ મુજબનાં વેચાણ કરાર નં. તા. માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હકકો, અધિકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિગેરે બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

સેવરાબીલીટી અલગતા બાબત : આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ, કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી, અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

[૮] સદરહું શોપ વાળા બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની ડીપોઝીટની રકમ હાલ જે નકિક થયેલ છે તે રકમ તમોએ એસોસીએશન / સોસાયટીના નામથી આપેલ છે, તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વ્યાજબી આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો વરાડે પડતો ખર્ચ જો આપવા પાત્ર થાય, તો તેવી રકમ શોપના હાલના તથા વખતો વખતના માલિકો અને કબજેદારો આપવા બંધાયેલ છે, અને તેવી રકમ ચુકવવા તમો ખરીદનાર કબુલ થયેલ છે.

[૯] આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ શોપમાં રહેલ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આજ તારીખથી દિવસ-૪૫ માં તમોએ તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ શોપ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલે. કનેક્શન પીજીવીસીએલને પરત સોંપી અમારે ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ, તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું. જેની તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.

[૧૦] સદરહું મિલકતને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલિકી હક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી બરાબર હોવાનું કબુલ, મંજૂર રાખતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપેલ છે.

૧ ગામ નમુનો નં. ૬ (હકક પત્રક) તથા ગામ નમુનો નં. ૭/૧૨ તથા ગામ નમુનો નં. ૮-અ ની નકલ.

૨ ટીપ્પણની નકલ.

- ૩ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૨૦ તા. ૨૬/૦૫/૧૯૫૧ (૧ નંબરની બુકના નં. ૪૮૭ વો-૨૫ તા. ૨૭/૦૬/૧૯૫૧) ના રોજ શ્રી પટેલ નરશીભાઈ બાવાભાઈ જોગ શ્રી પટેલ કડવાભાઈ કાનાભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ૪ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૨૧ તા. ૨૬/૦૫/૧૯૫૧ (૧ નંબરની બુકના નં. ૪૮૮ વો-૨૪ તા. ૨૮/૦૬/૧૯૫૧) ના રોજ શ્રી પટેલ ધરમશીભાઈ નરશીભાઈ જોગ શ્રી પટેલ કડવાભાઈ કાનાભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ૫ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૬૮૨ તા. ૧૭/૦૬/૧૯૬૧ (૧ નંબરની બુકના નં. ૨૦૫૭ વો-૨૫૪ તા. ૧૧/૦૮/૧૯૬૧) ના રોજ શ્રી પટેલ ઘુસા ઉર્ફે પોપટભાઈ લાખાભાઈ જોગ શ્રી પટેલ નરશીભાઈ બાવાભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ૬ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૮૨૪ તા. ૦૬/૦૫/૧૯૬૮ (૧ નંબરની બુકના નં. ૪૨૬ વો-૬૮૦ તા. ૨૩/૦૧/૧૯૬૮) ના રોજ શ્રી કાનાભાઈ ભુરાભાઈ જોગ શ્રી પોપટભાઈ લાખાભાઈ પટેલે કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ૭ રજી. સાટાખત કરાર અનુક્રમ નં. ૧૧૪૦૬ તા. ૨૨/૦૮/૧૯૮૮ ના રોજ શ્રી કરણાભાઈ બાવાભાઈ સિંઘવ વિગેરે જોગ શ્રી કાનાભાઈ ભુરાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ૮ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૫૧૩૦ તા. ૦૮/૧૧/૧૯૮૦ (નોંધ્યા તા. ૧૪/૧૧/૧૯૮૦) ના રોજ શ્રી કરણાભાઈ બાવાભાઈ સિંઘવ વિગેરે જોગ શ્રી કાનાભાઈ ભુરાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ૯ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૪૨૫ તા. ૨૫/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ યુસુફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરે જોગ શ્રી કરણાભાઈ બાવાભાઈ સિંઘવ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ૧૦ હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ તથા તેની માપણી શીટની નકલ.
- ૧૧ લે-આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક : નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / મનહરપુર / ૪૬૧ / ૧૭ / ૩૯૭૧ તા. ૧૬/૦૮/૨૦૧૭ તથા લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- ૧૨ બીનખેતી હુકમ નં. એનએ / લેરેકોક / ૬૫ / કેસ નં. ૩૪૮ / ૧૭-૧૮ તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૮ ની નકલ.
- ૧૩ રિવાઈઝડ લે-આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક : નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / મનહરપુર / ૪૩૬ / ૧૮ / ૩૭૮૩ તા. ૧૧/૦૬/૨૦૧૮ તથા રિવાઈઝડ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- ૧૪ સુધારા બીનખેતી હુકમ નં. એનએ / લેરેકોક / ૬૫ / કેસ નં. ૩૪૮ / ૧૭-૧૮ તા. ૧૦/૦૭/૨૦૧૮ ની નકલ.
- ૧૫ યુસુફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા તથા મુસાભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા, બંન્નેએ (તેમના સગા ભાઈ) હનીફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા જોગ કરી આપેલ રજી. કુલ મુખત્યાર નામું અનુક્રમ નં. ૧૦૭૦ તા. ૧૩/૦૨/૨૦૨૦ ની નકલ.

- ૧૬ મનજીભાઈ મકનભાઈ ગામી —એચ.યુ.એફ. ના કર્તા તથા મેનેજર મનજીભાઈ મકનભાઈ ગામી એ (તેમના પુત્ર) સમીર મનહરલાલ ઉર્ફે મનજીભાઈ પટેલ જોગ કરી આપેલ રજી. કુલ મુખત્યાર નામું અનુક્રમ નં. ૧૦૭૩ તા. ૧૩/૦૨/૨૦૨૦ ની નકલ.
- ૧૭ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૯૬૪ તા. ૦૧/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ "મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢી જોગ યુસુફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ૧૮ "મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૩૬૭ તા. ૧૬/૦૪/૨૦૨૧ ની નકલ.
- ૧૯ "મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામનો નમુનો નં. ૨ ની નકલ.
- ૨૦ (ફોર્મ નં. ડી) ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ એકત્રીકરણના પ્લાનની નકલ.
- ૨૧ (ફોર્મ નં. ડી) ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.
- ૨૨ બાંધકામ પરવાનગી / ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ.
- [૧૧] આ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવા અંગેની ધોરણસરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ફી, સર્વિસ ટેક્સ, વેટ, ટી.ડી.એસ., જી.એસ.ટી. અથવા કોઈપણ સરકારી ટેક્સ, વેરા ખર્ચ, ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી તમો શોપ ખરીદનારના શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.
- આ તમોને વેચાણ આપેલ શોપના દસ્તાવેજમાં જો કોઈ પણ જગ્યાએ શરતચુકથી ટાઈપીંગ ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતી રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, પ્લાન, સરકારી હુકમો, સરકારી રેકર્ડને જ અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.
- [૧૨] સદરહું તમોને વેચાણ કરેલ શોપ પર કેન્દ્ર સરકારના જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટની ગાર્ડ લાઈન્સ તથા ધારા ધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી. તમો પાસેથી વસુલ મેળવી સંબંધીત ડીપાર્ટમેન્ટના એકાઉન્ટે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. સદરહું વેચાણ વ્યવહાર અંગે જી.એસ.ટી. તથા કોઈપણ ડીપાર્ટમેન્ટ દ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈપણ હેડ તળે વધારાની જવાબદારી ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તેવા પ્રસંગે તેવી તમામ જવાબદારીની ચુકવણી તમો ખરીદનાર માત્રની છે અને રહેશે, અને જેમાં કસુર થયે તેવી જવાબદારીની રકમ અંગે આ શોપમાં કેન્દ્ર સરકારના જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટનો અગ્રહકક રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સમજ આપી તે અંગે તમો ખરીદનારની કબુલાત મેળવી આજ રોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહું શોપ વેચાણ કરેલ છે.
- [૧૩] આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ "પરિશિષ્ટ-એ" તથા "પરિશિષ્ટ-બી" તથા "પરિશિષ્ટ-સી" નીચે મુજબ છે.

"પરિશિષ્ટ - એ"

રાજકોટ તાલુકાનાં મનહરપુર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૬ પૈકી ૧ / પૈકી ૨ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧૬૫ થી ૧૭૯ + ૧૮૪ થી ૨૦૩ નાં સબ-પ્લોટ નં. (૧૬૫ થી ૧૭૯ + ૧૮૪ થી ૨૦૩) / ૨૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૨૦.૧૮ ઉપર "બિઝનેસ પ્લાઝા"

બિલ્ડીંગનું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે. જે સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુ: દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે : સબ-પ્લોટ નં. (૧૬૫ થી ૧૭૮ + ૧૮૪ થી ૨૦૩) / ૧ વાળી મિલકત તથા સબ-પ્લોટ નં. (૧૬૫ થી ૧૭૮ + ૧૮૪ થી ૨૦૩) / ૨૩ વાળી મિલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે : રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : રસ્તો આવેલ છે.

"પ રિ શિ ષ્ટ - બી "

"બિઝનેશ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગનાં ફ્લોરમાં આવેલ શોપ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.) છે તે શોપ અમોએ તમોને ઉપરની રકમમાં વેચાણ આપેલ છે. જેની ચર્તુ: દિશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુ: દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

આ મિલકતમાં અનડિવાઈડ એરીયા ચો.મી.આ. છે.

"પ રિ શિ ષ્ટ - સી "

અમો બિલ્ડર દ્વારા આપવામાં આવેલી તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબની એમીનીટીઝ / ફેસેલીટીઝ તેમજ "બિઝનેશ પ્લાઝા" બિલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ ક્વર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગડર, પાટડા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન, વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ વગર, મુક્ત સંમતિથી અવેજની રકમ સ્વિકારી લખી આપેલ છે જે વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના

ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એક્ઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઝ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમોએ સહી કરી શાંખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : / ૦૫ / ૨૦૨૨

અત્રે..... મતુ અત્રે..... શાખ
(૧)

પાર્થભાઈ જીતેન્દ્રભાઈ ટુડિયા (તે "મનહર
એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતેથી તથા
અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજ્જે)

(તે વેચનારા) (૨)