-: ઓનરશીપ બેઈઝથી દુકાન/ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ :-

ડીસ્ટ્રીકટ-ભાવનગર સબ-રજી.ડીસ્ટ્રીકટ-ભાવનગર (૧)

શહેર ભાવનગરમાં વાઘાવાડી રોડ ઉપર ઘરશાળા (હોમસ્કુલ) ની સામે આવેલ અઘાટ પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ વાળી મિલ્કત જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૪૩ માં સીટી સર્વે નં. ૧૮૭૨ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ કે જે "શાંતિ સ્કાય" તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગમાં ______ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ___ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ____ ચો.મી. અને બિલ્ટ-અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ____ ચો.મી. છે તથા પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ ની જમીનમાં રહેલ ____ ચો.મી. અવિભાજ્ય અને અનંકીત હિસ્સા સહિતની દુકાન/ઓફીસનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ અવેજ રૂ. /- વાપરેલ સ્ટેમ્પ પેપર રૂ. /-

લખી આપનાર :: વેચાણ આપનાર ::

ક્રિશ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી (પાન નં. AATFK7444B) વતી અધિકૃત ભાગીદાર રૂબલભાઈ કપૂરચંદ બંસલ, ઉ. વ. આશરે ૩૬, ધંધો વેપાર, ઠેકાણું : ડી/૯, ઓરિએન્ટલ બેંક ઓફ કોમર્સ હાલ પંજાબ નેશનલ બેંકની સામે, રામ મંત્ર મંદિર પાછળ, કાળીયાબીડ, ભાવનગર - ૩૬૪૦૦૨. (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર અગર તો લખી આપનાર (Promoter) અથવા વેચનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે અને જે શબ્દના પ્રયોગ/અર્થમાં (Expression) જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના કાયદેસરનાં વંશ-વારસો, ઉત્તરાધીકારીઓ, પરવાનગી આપેલ એસાઈનીઓ, વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.)

લખાવી લેનાર :: ખરીદ કરનાર ::

____________________ (પાન નં. _______________), ઉ.વ. આશરે ____, ધંધો - __________, ઠેકાણું : _________________________________, ભાવનગર. (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર અગર તો લખાવી લેનાર/ખરીદનાર અથવા "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે શબ્દ પ્રયોગમાં (Expression) જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં તેઓના કાયદેસરનાં વંશ-વારસો, ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત : તમો ખરીદનાર / એલોટી જોગ અમો વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર આ વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

(૧) શહેર ભાવનગરમાં વાઘાવાડી રોડ ઉપર ઘરશાળા (હોમસ્કુલ) ની સામે આવેલ અઘાટ પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ વાળી મિલ્કત જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૪૩ માં સીટી સર્વે નં. ૧૮૭૨ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ કે જે "શાંતિ સ્કાય" તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગમાં ______ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ___ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ____ ચો.મી. અને બિલ્ટ-અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ____ ચો.મી. છે જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં "વેચાણવાળી મિલ્કત" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) જત અસલમાં, ગાંધી ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ અર્થાત ગાંધી ચેરીટી ટ્રસ્ટ, ભાવનગર તે સાર્વજનીક ટ્રસ્ટ તરીકે ટ્રસ્ટ રજીસ્ટર નં.ઈ/૨/ભાવનગર થી જાહેર ટ્રસ્ટોની નોંધણી કચેરી, ભાવનગરમાં ધારાસર નોંધાયેલ ટ્રસ્ટ છે. આ ટ્રસ્ટ અગાઉ મહુવા ચેરીટી ટ્રસ્ટ તથા મહુવા કાઠીયાવાડ ચેરીટી ટ્રસ્ટ તરીકે પણ ઓળખાતુ. પરંતુ ત્યારબાદ વધુ ભાગે લોકોમાં ગાંધી ચેરીટી ટ્રસ્ટ તરીકે ઓળખાતું આવેલ હોય ભાવનગરના મહેરબાન સરન્યાયધીશ સાહેબની કોર્ટમાં પરચુરણ અરજી નં.૧૧/૨૦૦૦ ના કામમાં તા.૧૬/૦૫/૧૯૪૪ ના રોજ કરાયેલ હુકમ અન્વયે આ ટ્રસ્ટને ગાંધી ચેરીટી ટ્રસ્ટનાં નામનો ઉપયોગ કરવા મંજુરી મળેલ છે અને તે બાબતનો ફેરફાર રીપોર્ટ પણ મદદનીશ ચેરીટી કમીશ્નરશ્રી, ભાવનગર તરફથી ફેરફાર રીપોર્ટ નં.૧૬૫ ૨૦૧૭ નાં કામમાં તા.૦૪/૦૯/૨૦૧૯ ના હુકમથી મંજુર રાખાયેલ છે. સાર્વજનીક ટ્રસ્ટોના રજીસ્ટરમાં આ

ટ્રસ્ટ હાલ ગાંધી ચેરીટી ટ્રસ્ટ-ભાવનગર તરીકે નોંધાયેલ છે. શહેર ભાવનગરમાં વાઘાવાડી રોડ ઉપર ઘરશાળા (હોમસ્કુલ) ની સામે પ્લોટ નં.૨૧૦૯ વાળી મિલકત મહારાજા સંસ્થાન, ભાવનગર તરફથી તા.૨૭/૦૨/૧૯૪૬ ની અઘાટ વેચાણની સનદથી મહુવા ચેરીટી ટ્રસ્ટને સ્વતંત્ર માલીકી હકકથી અઘાટ વેચાણ આપવામાં આવેલ અને ટ્રસ્ટ તરફથી આ જમીન ઉપર તાપીબાઈ મહીલા છાત્રાલયનાં નામથી મહીલા છાત્રાલય તરીકે અગાઉ ઉપયોગ કરાતો હતો. પરંતુ કન્યા છાત્રાલયની સંખ્યામાં ઘટાડો થતા અને બંધ થતા ટ્રસ્ટ તરફથી ધી બોમ્બે પબ્લીક ટ્રસ્ટ એકટ-૧૯૫૦ ની કલમ-૩૬ મુજબ સંયુકત ચેરીટી કમીશ્નર સાહેબ સમક્ષ વેચાણ વાળી મિલકતની વેચાણની પરવાનગી માગવામાં આવતા તે અન્વયે સંયુકત ચેરીટી કમીશ્નરશ્રી, ભાવનગર દવારા અરજી નં.૩૬/૧૨/૨૦૨૦ ના કામમાં દૈનીક વર્તમાન પત્રમાં જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરાવરાવી નીતી-નિયમ પ્રમાણે ઓફરો મંગાવી તા.૨૧/૧૨/૨૦૨૧ નાં હુકમથી હાઈએસ્ટ બિડ બોલી ઓફરર અમો વેચનારને પ્લોટ નં.૨૧૦૯ વાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા માટે ટ્રસ્ટને મંજુરી આપવામાં આવતા ગાંધી ચેરીટી ટ્રસ્ટ-ભાવનગરના તરફથી પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ વાળી મિલ્કત અમો વેચનારને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૮૦, તા. ૧૯/૦૩/૨૦૨૨ થી વેચાણ કરેલ. આમ, અમો વેચનાર પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ વાળી મિલ્કતના સ્વતંત્ર માલિક, કબ્જેદાર બનેલ. સદરહું પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ ની જમીન ઉપર વિવિધ દુકાનો તથા ઓફીસોની બાંધકામની કાર્યવાહી કરવા માટે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગ તરફથી તા. ૧૯/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજની વિકાસ પરવાનગી નં. ૦૪ અમો વેચનારની તરફેણમાં આપવામાં આવેલ તથા તે અન્વયે બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ. સદરહું પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ ની જમીન ઉપર કોમર્શીયલ હેતુનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી ભાવનગર મહાનગરપાલિકા ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગ તરફથી તરફથી તા. _______ ના રોજ ટા.ડે.મં.નં. ____ તથા કમ્પલીશન નં. ____ થી બી.યુ. પરવાનગી તથા કમ્પલીશન પ્લાન આપવામાં આવેલ. આ રીતે તૈયાર થયેલ બિલ્ડીંગનું નામ "શાંતિ સ્કાય" આપવામાં આવેલ છે અને તે માંહેના _____ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ______ તમો ખરીદનાર ખરીદવા તૈયાર થતા અને અમો વેચનાર વેચાણ આપવા રાજીખુશી અને તૈયાર હોય આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવે છે. ક્રિશ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારો પૈકી કોઈપણ ભાગીદારને પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા માટે સતા આપવામાં આવેલ છે જે હાલની તારીખે અમલમાં છે અને તે રૂઈએ અમો વેચનાર તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૩) ઉપરોકત વિગતે કોમર્શીયલ હેતુ માટેની "શાંતિ સ્કાય" નામની ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે અને સદરહું ઈમારતની વિગત તથા ચર્તુ:દિશા આ સાથે નીચે "પરિશિષ્ટ-૧" માં આપવામાં આવેલ છે તે ઈમારત માંહેથી ______ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ____ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ________ ચો.મી. અને બિલ્ટ-અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ______ ચો.મી. છે જેની વિગત તથા ચર્તુ:દિશા આ સાથે નીચે "પરિશિષ્ટ-૨" માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું દુકાન/ઓફીસ તમો લખાવી લેનાર/ખરીદનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. _______________/- અંકે રૂપીયા ________________ પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું દુકાન/ઓફીસને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે "પરિશિષ્ટ-૩" માં આપવામાં આવેલ છે.

(૪) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.

(૫) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેની આખરી વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકા ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગમાંથી રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૪, તા. ૧૯/૦૭/૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે. તેમજ પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે

મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરેલ નથી.

(૬) વેચાણવાળી મિલ્કતની અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર / ખરીદનાર તરફથી અમો લખી આપનાર / વેચનારને મળી ગયેલ છે જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

ઉપરોક્ત વિગતે અમો વેચનારને વેચાણ અવેજની રકમ મળી ગયેલ છે જેથી હવે પછી અવેજની કોઈ રકમ બાકી રહેતી નહિ હોય અમો વેચનાર તમો ખરીદનારને અવેજની સઘળી જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને ઉપરોક્ત રકમ મળી ગયાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

(૭) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલ્કત અમારા કબ્જા ભોગવટા તથા માલિકી હક્કની આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હિત, ભાગ, દર-દાવો, લાગભાગ નથી કે સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કત ઉપર કોઈનો વારસાઈ હક્ક નથી કે સદરહું મિલ્કત અંગે અમો વેચનાર સામે કોઈ કાયદાકીય ઝઘડાઓ કોઇપણ કોર્ટ કચેરીમાં ચાલતા નથી કે આ અંગે કોઈ મનાઈહુકમ નથી કે એક્વીઝીશન અંગેની નોટીસ અમો વેચનારને આજ સુધી ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ નથી અને વેચાણવાળી મિલ્કત અંગેનું ટાઈટલ ચોખ્ખું અને બોજા મુક્ત છે અને તે તમામ અમો વેચનારની ખાત્રી અને ભરોસાને આધારે વેચાણવાળી મિલ્કત તમો ખરીદનારે વેચાણ રાખેલ છે. વેચાણવાળી મિલ્કત અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે વેચાણથી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૮) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલ્કત અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્ભય કબ્જો આજરોજ તમો ખરીદનારને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. જે અન્વયે તમો ખરીદનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતનો મનચાહે તે રીતે ઉપભોગ, ભોગવટો, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ટ્રાન્સફર યાને એસાઈન કરવા તથા ભાડે આપવા હકકદાર છો. જયારે અમો વેચનારના આવા તમામ પ્રકારના હકકો આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી રહેતા નથી તેમ આથી જાહેર કરીએ છીએ.

(૯) તમો ખરીદનારને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલ્કત અંગેના ભરવાના થતા સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષો કે ચાર્જો જેવા કે વેરાબીલો, ઈલેક્ટ્રીક બીલ, કોર્પોરેશન હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, વોટર ચાર્જીસ વિગેરે તમામ જે-જે ભરવાના થાય તે અમો વેચનારે કમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે અગર તો ભરી આપવાના છે. તેમજ કમ્પલીશનની તારીખ પછીના આવા તમામ ટેક્ષો કે ચાર્જો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના કમ્પલીશન તારીખ સુધીના કોઇપણ પ્રકારના વેરા ભરવાના બાકી નીકળે તો તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે. પરંતુ કમ્પલીશનની તારીખ પછીના આવા તમામ વેરા ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કત અંગેના નામદાર સરકારશ્રીમાં ભરવાના થતા ગુડસ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તેમજ પી.જી.વી.સી.એલ. કનેક્શન ચાર્જીસ, મ્યુનિસિપલ ડ્રેનેજ તેમજ વોટર ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે જે કાંઈ આવેલ છે તે તે તમામ તમો ખરીદનારે વેચાણ કિંમત સિવાયનાં અલગ ભરવાના હોય છે જેથી તે તમામનો સમાવેશ વેચાણવાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતમાં થતો નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલ્કત બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમો ખરીદનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તે શરતે જ તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે અને જે પાલન નહિં થયેથી દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

(૧) સદરહું "શાંતિ સ્કાય" બિલ્ડીંગના બાંધકામના સંદર્ભમાં ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન, બી.યુ. પરવાનગી વિગેરે તમામ અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબની વેચાણવાળી મિલ્કતની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ, સાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીક્સચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરે અંગે તમો વેચાણ રાખનારને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરી - કરાવીને સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે તેથી વેચાણવાળી મિલ્કતની માપ, સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમો ખરીદનારને કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૨) સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક વિગેરે સહિયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો ઉપયોગ તમો ખરીદનાર બિલ્ડિંગના અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર / હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે એસોશીએશન નક્કી કરે તે નીતિ-નિયમ મુજબ કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર / હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી. સહિયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ખરીદનાર ભાગ પાડી શકશો નહિં કે તે ઉપર તમો ખરીદનારનો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક રહેશે નહિં. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં "પરિશિષ્ટ - ૩" માં આપવામાં આવેલ છે. આમ છતા, કોઈ સહિયારી સુવિધાનું વર્ણન કરવાનું રહી ગયેલ હોય અને તેવી કોઈ સુવિધા બિલ્ડીંગમાં આવેલ દરેક ઓનર્સ / કબજેદાર / હિસ્સેદાર સરખે હિસ્સે વાપરવા હક્કદાર હોય તો તેને સહિયારી સુવિધા ગણવાની રહેશે.

(૩) સદરહું "શાંતિ સ્કાય" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈ તેનાં દુકાન તથા ઓફીસના માલીકોનું એક એસોશીએશન બનાવવાનું રહેશે. જેના તમો ખરીદનારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને એસોશીએશન બનાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો રહેશે અને એસોશીએશનના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. "શાંતિ સ્કાય" ઈમારતની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી તમામ બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવી, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફ-સુફી કરવી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, વોચમેન રાખવા તથા પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી, સેફ્ટીના સાધનોની જાળવણી કરવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી એસોશીએશન 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 વેચાણવાળી મિલ્કતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ચુકવવાના રહેશે અને "શાંતિ સ્કાય" બીલ્ડીંગનાં એસોશીએશને સદરહું બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો તમામ ખર્ચ મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની રકમ તથા તેના બેંક વ્યાજમાંથી કરવાનો રહેશે. એલોટીએ દસ્તાવેજ સમયે અથવા તે પહેલા અલગથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ ડીપોઝીટ તરીકે પ્રમોટરને આપવાની રહે છે જે રકમ પ્રમોટરને નહિ મળતા આ દસ્તાવેજ રદ થવાને પાત્ર ગણાશે. એસોશીએશનની રચના થયા બાદ પ્રમોટરે મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની તમામ રકમ

એસોશીએશનને સોંપી આપવાની રહેશે. ભવિષ્યમાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો તે સમયે સદરહું બિલ્ડીંગના દરેક હોલ્ડરોએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. "શાંતિ સ્કાય" બીલ્ડીંગનાં તમામ હોલ્ડરોએ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ સહિયારો એસોશીએશન નક્કી કરે તે મુજબ ભોગવવાનો રહેશે અને મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે આપવાની થતી રકમને સહિયારી સુવિધાઓના ઓછા વધુ ઉપયોગ સાથે સબંધ રહેશે નહિ. અમો વેચનારની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ દુકાન તથા ઓફીસના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું દુકાન તથા ઓફીસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો લખાવી લેનારા આથી બાંહેધરી આપો છો. અમો વેચનારની માલીકીના "શાંતિ સ્કાય" નામની ઈમારતમાં વેચાણ ન થયેલ દુકાન તથા ઓફીસનો ખાલી કબજો અમો માલીક પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

(૪) સદરહું એસોશીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને 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 સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ તમામ હોલ્ડરોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે જેમાં અમો વેચનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં તમામ દુકાન તથા ઓફીસનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોશીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી, બિલ્ડીંગ તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા, ફાયર સેફ્ટીના સાધનોની જાળવણી કરવી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

(૬) તમો ખરીદનારે સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કત માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું જ રાખવાનું છે તેમજ મિલ્કતમાં લગાવવામાં આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે એસોશીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા તથા સેફ્ટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. સાઈન બોર્ડ તથા સેફ્ટી ગ્રીલ અંગે એસોશીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતનાં સાઈન બોર્ડ તથા સેફ્ટી ગ્રીલ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોશીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ ઈમારતના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના રંગરોગાનમાં પણ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહિ. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહી.

(૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈપણ હોલ્ડરને 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 ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(૮) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ, વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી

જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારની આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને વેચાણ આપેલ વેચાણવાળી મિલ્કત પુરતો જ તમારો હક્ક રહેશે અને તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં અમારા નામનું પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન તેમજ ગુજરાત ગેસનું ગેસ કનેક્શન આવેલ હોય તો તમારે દસ્તાવેજ થયેથી વહેલાસર તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે. તમો ખરીદનાર તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો દસ્તાવેજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટ બીલ વિગેરે તથા તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ તમો ખરીદનાર પાસેથી વસુલ કરી શકીશું જે અંગે તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, બી.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મિલ્કત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી વહેલાસર ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના કમ્પલીશનની તારીખથી બાકી નીકળતા લેણા તમો ખરીદનારે ભોગવવાના રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ તમો ખરીદનાર જ રહેશો જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કત રેવન્યુ કચેરીમાં, સીટી સર્વે કચેરીમાં, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ, ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં કે અન્ય સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ખરીદનારે વહેલાસર તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તે માટે જ્યાં-જ્યાં અમો વેચનારની સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં-ત્યાં અમો વેચનારે સહી કરી આપવાની રહેશે તેમજ તે અંગેની જરૂરી સંમતી આપવાની રહેશે તેમજ તે અંગેના તમામ ખર્ચની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડ, ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી, કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારાને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરો-ઉત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઇડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતના અમો વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી કબ્જાઓ વિગેરે સહિત તમો ખરીદનારને આ મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે. આ બિલ્ડીંગ બાંધકામ અંગેના માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને વેચાણવાળી મિલ્કતનો કબ્જો વિના તકરારે આ દસ્તાવેજથી સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૪) સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતમાં તમો ખરીદનારે કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી તેમજ આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી. વેચાણવાળી મિલ્કતમાં તમો ખરીદનારે કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સે કોઈપણ પ્રકારના ગેરકાયદેસરના ધંધા કરવાના નથી તેમજ મિલ્કત સળગી ઉઠે તેવા જોખમી કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૫) આ "શાંતિ સ્કાય" બિલ્ડીંગના દરેક હોલ્ડરોએ અન્ય હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ બિલ્ડીંગની દિવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક હોલ્ડરોએ પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં કોઇપણ હોલ્ડર કસુર કરશે તો તેવા હોલ્ડરો સામે એસોશીએશનને મળતા તમામ હક્કો અમો વેચનારના ગણાશે અને આવા હોલ્ડરો સામે કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો તમો ખરીદનાર અન્ય ધારણકર્તાઓ સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલ્કતનું પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશો, અને દરેક હોલ્ડરોએ તેમના દસ્તાવેજથી જે માળ ઉપર મિલ્કત ખરીદ કરેલ હોય તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમનાં ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો દરેક હોલ્ડરોનો હક્ક, અધિકાર રહેશે.

(૧૬) આ "શાંતિ સ્કાય" બિલ્ડીંગના દરેક હોલ્ડરોએ પોતાની મિલ્કતનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય હોલ્ડરોને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં-ત્યાં ફેકવાનો નથી તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ "શાંતિ સ્કાય" ઈમારતના દરેક હોલ્ડરોએ પોતાની મિલ્કતમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવા જોખમી કે ગેરકાયદેસર પદાર્થ/કેમીકલનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૭) સદરહું "શાંતિ સ્કાય" ઈમારતમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, ભાવનગર મહાનગરપાલીકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગનાં તમામ મિલ્કત ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કત અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ ભાવનગર મહાનગરપાલીકા કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ ભરવાના રહેશે તેમજ આ તમામ પ્રકારના ટેક્ષો કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૮) સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને તેમજ એલીવેશનને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મહાનગરપાલિકાના કોર્પોરેશનના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને કે એલીવેશનને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના બાંધકામ કે ફેરફાર અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમો ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબ્જો સંભાળ્યા બાદ અને એસોશીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોશીએશનની રચના થયા બાદ એસોશીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહિ અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૯) સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ "શાંતિ સ્કાય" રાખેલ છે તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ કે બદલી શકશો નહિ.

(૨૦) આ આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જ્યુરીડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે જેની જાણ તમો ખરીદનારને કરવામાં આવે છે.

(૨૧) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમો ખરીદનારે ઉપર તથા નીચેના હોલ્ડરોની પૂર્વમંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૨) <u>SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :-</u>
આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈઓ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) સદરહું વેચાણવાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ વિગેર તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

(૨૪) "શાંતિ સ્કાય" બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ આ બિલ્ડીંગનાં તમામ મિલ્કત ધારકોએ સયુંકત રીતે કરવાનો છે તેમજ સદરહું અઘાટ પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ ની જમીનમાં "શાંતિ સ્કાય" બિલ્ડીંગનાં તમામ મિલ્કત ધારકોનો અવિભાજ્ય અને અનંકિત હક્ક, હિસ્સો રહેશે.

(૨૫) ઉપરોક્ત મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, ખરીદનારને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત તમો ખરીદનાર કબુલ રાખો છો અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપો છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહિં.

(૨૬) સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ વેચાણવાળી મિલ્કત વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોશીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ ઉપર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

(૨૭) સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલ્કત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ એસોશીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તમોએ નવા ખરીદનારના નામ જોગ એસોશીએશનને નામ ટ્રાન્સફર માટેની અરજી કરવાની રહેશે, એસોશીએશને નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ કરવાની રહેશે તથા મિલ્કત ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એસોશીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે એસોશીએશન બોડીએ પણ મિલ્કત ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોશીએશને નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. એસોશીએશને નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયેથી જ એન.ઓ.સી. એસોશીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોશીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોશીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તમો ખરીદનારે અમો વેચનારની મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોશીએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહિ આવે તેવા મિલ્કત હોલ્ડરને એસોશીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ

મળ્યા બાદ તેમનો વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્શલ / રદ બાતલ કરવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ વેચાણવાળી મિલ્કત ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) સદરહું કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્શિયલ હેતુની ઈમારતનું સંકુલ કે જે "શાંતિ સ્કાય" ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતની અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગ એરિયામાં કે કોમન એરીયામાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલ્કત ધારકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાસીમાં મોબાઈલ ટાવર કે અન્ય વજનદાર ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયે દરેક મિલ્કત ધારકોએ કે એસોશીએશને અમો એટલે કે બિલ્ડર્સની મંજુરી લેવાની રહેશે.

(૨૯) મિલ્કત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા, વાંધો કે તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ - ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

(૩૦) લીફ્ટના નિયમોને આધીન સમયે-સમયે લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવી લેવાનું રહેશે તથા જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવવાનું રહેશે તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવી મેળવવાનું રહેશે. જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી આવા એન.ઓ.સી. એસોશીએશન મારફત મેળવી લેવાના રહેશે. એસોશીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૧) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-
આ દસ્તાવેજથી બોલીઓ તથા શરત સંબંધી અથવા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત 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.

(૧૧) સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી વેચાણવાળી મિલ્કત બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈ તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ વેચાણવાળી મિલ્કત અંગે ક્રમ નં. - ૧૦ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ વેચાણવાળી મિલ્કતનો ઉપયોગ તેના નીતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) અમો પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં.
____
તા.____________ થી નોંધણી કરાવેલ છે જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. _______, તા. _________ થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ / બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. સર્ટીફીકેટ) આવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાશી) ઉપર પ્રમોટર કોઈ દાવો કરી શકશે નહિ અને પ્રમોટરનો તેમાં કોઈ હક્ક અધિકાર રહેશે નહિ. ભવિષ્યમાં આ હક્ક એસોશીએશન ઓફ એલોટીનો રહેશે.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે જેની ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપેલ છે તે તમોએ ચેક કરેલ છે અને જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે તેના અંગે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ થયેલ છો. વેચાણવાળી મિલ્કત તે "શાંતિ સ્કાય" બિલ્ડીંગનો ભાગ હોય આધાર પુરાવાની નકલો આપેલ છે.

:૧: પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ સબંધેની તા. ૨૭/૦૨/૧૯૪૬ ની અઘાટ વેચાણ સબંધેની સનદની નકલ.
:૨: મદદનીશ ચેરીટી કમિશ્નરશ્રી, ભાવનગરના તરફથી ફેરફાર રીપોર્ટ નં. ૧૬૫/૨૦૧૭ ના કામમાં તા. ૦૪/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ કરાયેલ હુકમની નકલ.
:૩: સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, સીટી સર્વે નં. ૧૮૭૨ ના સીટી સર્વે સ્કેચની નકલ.
:૪: પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ સબંધે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ આપેલ સ્કેચની નકલ.
:૫: અમો વેચનાર જોગના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૮૦, તા. ૧૯/૦૩/૨૦૨૨ ની નકલ.
:૬: ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી તા. __/___/૨૦૨__ ના રોજ અમો વેચનારની તરફેણમાં આપવામાં આવેલ નામ ટ્રાન્સફર ઠરાવની નકલ.
:૭: અમો વેચનારના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.
:૮: વકીલશ્રી ભવનેશભાઈ મહેતા તરફથી અમો વેચનારની તરફેણમાં આપવામાં આવેલ તા. ૦૨/૦૬/૨૦૨૨ ના ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ.
:૯: ભાવનગર મહાનગરપાલિકા ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગ તરફથી તા. ૧૯/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજ ટા.ડે.મં.નં. ૫૫ તથા રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૪ થી આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ.
:૧૦: ભાવનગર મહાનગરપાલિકા ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગ તરફથી તા. __/__/૨૦૨__ ના રોજ ટા.ડે.મં.નં. ____ તથા કમ્પલીશન નં. ___ થી આપવામાં આવેલ બી.યુ. પરવાનગી તથા કમ્પલીશન પ્લાનની નકલ.

-: વેચાણવાળી મિલ્કતના ફોટોગ્રાફ્સ :-

વેચાણવાળી મિલ્કતનું પોસ્ટલ અડ્રેસ
દુકાન/ઓફીસ નં. _______, _______ માળ, "શાંતિ સ્કાય", પ્લોટ નં. ૨૧૦૯, ઘરશાળા (હોમસ્કુલ) ની સામે, વાઘાવાડી રોડ, ભાવનગર.

-: પરિશિષ્ટ - ૧ :-

("શાંતિ સ્કાય" નામની ઈમારતનું વર્ણન)

શહેર ભાવનગરમાં વાઘાવાડી રોડ ઉપર ઘરશાળા (હોમસ્કુલ) ની સામે આવેલ અઘાટ પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ વાળી મિલ્કત જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૪૩ માં સીટી સર્વે નં. ૧૮૭૨ માં ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૬.૧૦ ચો.મી. થી નોંધાયેલ છે તથા ભાવનગર મહારાજા સંસ્થાનની તા. ૨૭/૦૨/૧૯૪૬ ની અઘાટ વેચાણની સનદ તથા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના રેકર્ડ મુજબ સદરહુ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૯૦.૩૦ ચો.મી. યાને ૧૯૦૨.૦૦ ચો.વાર થાય છે તે ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ કે જે "શાંતિ સ્કાય" તરીકે ઓળખાય છે જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ૧૫.૦૦ ફુટની ગલી આવેલ છે.
પશ્ચિમે : ૭૦.૦૦ ફુટનો વાઘાવાડી રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે : પ્લોટ નં. ૨૧૦૮ આવેલ છે.
દક્ષિણે : પ્લોટ નં. ૨૧૧૦ આવેલ છે.

ઉપર મુજબની ચર્તુ:દિશા વાળી મિલકતમાં નીચે મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.
લોઅર બેઝમેન્ટ :- કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
અપર બેઝમેન્ટ :- કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- દુકાન, ઓફીસ, પેસેજ, લીફ્ટ, પાર્કિંગ, દાદરનું બાંધકામ.
પ્રથમ માળ :- ઓફીસ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
બીજો માળ :- ઓફીસ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
ત્રીજો માળ :- ઓફીસ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
ચોથો માળ :- ઓફીસ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
પાંચમો માળ :- ઓફીસ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
છઠો માળ :- ઓફીસ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.

-: પરિશિષ્ટ - ૨ :-

(વેચાણવાળી મિલ્કતનું વર્ણન)

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ - ૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત જે શહેર ભાવનગરમાં વાઘાવાડી રોડ ઉપર ઘરશાળા (હોમસ્કુલ) ની સામે આવેલ અઘાટ પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ વાળી મિલ્કત જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૪૩ માં સીટી સર્વે નં. ૧૮૭૨ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ કે જે "શાંતિ સ્કાય" તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગમાં ____ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ___ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ____ ચો.મી. અને બિલ્ટ-અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ____ ચો.મી. છે તથા પ્લોટ નં. ૨૧૦૯ ની જમીનમાં રહેલ ____ ચો.મી. અવિભાજ્ય અને અનંકીત હિસ્સા સહિતની મિલ્કત જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

-: પરિશિષ્ટ - ૩ (સહીયારી સુવિધા) :-

ઉપર પરિશિષ્ટ - ૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, લોઅર બેઝમેન્ટ, અપર બેઝમેન્ટ તથા દરેક ફ્લોર ઉપર આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ, પાયા, પ્લીંન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમબીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, પાણીના ટાંકા, પાણીની મોટરો, વિજળી જોડાણ, કોમન અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ફાયર સેફ્ટીના સાધનો વિગેરે તમામ પ્લાનમાં મંજુર થયેલ હોય તેમજ આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા દર્શાવવાની રહી ગયેલ હોય પરંતુ બિલ્ડીંગના દરેક કબ્જેદારો સરખે હિસ્સે વાપરવા હક્કદાર હોય તેવી તમામ સુવિધા સહીયારી સુવિધા ગણાશે. આ તમામ સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તાર બધા જ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાને કોઈપણ મિલ્કત હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહિં પહોંચાડી શકે કે આ સુવિધાઓ ઉપર માલીકી હક્કનો દાવો નહિં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચનારે અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચૂકતે રકમ તમો ખરીદનાર પાસેથી વસુલ લઈ લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપી છે.

ભાવનગર.

તા.   /   /૨૦૨

અત્ર...મતુ   તત્ર.......................................શાખ

:: વેચનારની સહી ::

____

ક્રિશ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી
વતી અધિકૃત ભાગીદાર રૂબલભાઈ કપૂરચંદ બંસલ

:: ખરીદનારની સહી ::

____

સાક્ષીઓ :-

૧. ________________
૨. ________________