:: <u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u> ::

<u>રૂા.. . . . ./-</u>

<u>એક્તરફ્વાળા</u>

વેચાણ આપનાર ::

રીધ્ધી બીલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ પ્લોટ નં. ૨૩૧, ઓફિસ નં.૧૦૯, પ્રથમ માળ, હવેલી આર્કેડ, સેક્ટર નં. ૧૧ ખાતે અવેલ છે, વતી તેના ભાગીદાર, સંદિપ બાબુલાલ શાહ, ઉં.આ.વ.૪૮, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – પ્લોટ નં.૨૪૧/૧, સેક્ટર નં.૧/સી, ગાંધીનગરના, જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "એક્તરફ્વાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ડાયરેક્ટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(PAN NO : AASFR 2691 E)

<u>બીજીતરફ્વાળા</u>

વેચાણ લેનાર ::

. . . . , ઉં.આ.વ.. . . . ., ધંધો – . . . . , રહેવાસી – . . . . ,

(PAN NO :)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજીતરફ્વાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧.. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના તાબાના ગામ મોજે રાયસણની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૦૦ ના બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૩ (જૂનો સર્વે નં. . . . .) ની હેક્ટર ૦= આર ૪૫ = ૫૩ ચો.મીટર એટલે કે ૪૫૫૩ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં થતા

ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬ ની ૨૯૫૯ ચો.મીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધોયલ જુદા-જુદા મજલાઓ વાળી ઈમારત કે જે "યશ પ્લાઝા" તરીકે ઓળખાય છે તે મિલ્કત એક્તરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૨.. સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૩ (જૂનો સર્વે નં. . . . . . .) વાળી જમીન અગાઉ (૧) સવિતાબેન તે ચુનીભાઈ સોમાભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) કૈલાશબેન ચુનીભાઈ પટેલ, (૩) યોગેશકુમાર ચુનીભાઈ પટેલ તથા (૪) જીગ્નેશકુમાર ચુનીભાઈ પટેલની માલિકી તથા કબજા ભેગવટાની આવેલી.

૩.. ત્યારબાદ (૧) સવિતાબેન તે ચુનીભાઈ સોમાભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) કૈલાશબેન ચુનીભાઈ પટેલ, (૩) યોગેશકુમાર ચુનીભાઈ પટેલ તથા (૪) જીગ્નેશકુમાર ચુનીભાઈ પટેલે કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરના હુક્મ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૨૪૪/ ૧૫/વશી.૨૧૧૮૫ થી ૨૧૧૯૯/૨૦૧૫, તા.૨૧/૦૮/૨૦૧૫ થી સદરહુ જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મેળવી લીધેલ.

૪.. ત્યારબાદ (૧) સવિતાબેન તે ચુનીભાઈ સોમાભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) કૈલાશબેન ચુનીભાઈ પટેલ, (૩) યોગેશકુમાર ચુનીભાઈ પટેલ તથા (૪) જીગ્નેશકુમાર ચુનીભાઈ પટેલે સદરહુ જમીનમાં વાણિજ્યના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગરની કચેરીએથી તેમના પત્ર નં.પી.આર.એમ./રાયસણ/૬૭/૦૮/૨૦૧૫/૫૩૨૯/૨૦૧૫, તા.૨૧/૧૦/૨૦૧૫ થી મેળવી લીધેલ.

૫.. ત્યારબાદ (૧) સવિતાબેન તે ચુનીભાઈ સોમાભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) કૈલાશબેન ચુનીભાઈ પટેલ, (૩) યોગેશકુમાર ચુનીભાઈ પટેલ તથા (૪) જીગ્નેશકુમાર ચુનીભાઈ પટેલે સદરહુ બીનખેતીની જમીન તા.૧૧/૦૩/૨૦૧૬ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૮૨૧ થી એક્તરફવાળાને અઘાટ વેચાણ આપેલ.

૬.. ત્યારબાદ એક્તરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર "યશ પ્લાઝા" નામની વાણિજ્ય ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે.

૭.. આથી એકતરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત એટલે કે "યશ પ્લાઝા" નામના કોમ્પ્લેક્ષમાં . . . . મજલે બંધાયેલ ઓફિસ/દુકાન નં. . . . . કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ . . . . ચો.મીટર (કાર્પેટ એરિયા) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમ કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા તમામ કોમન એમેનીટીઝ ની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા . . . . ચો.મીટર જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત બીજાતરફવાળાને કુલ રૂા.. . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) માટે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે.

વધુમાં બીજાતરફવાળાએ સદરહુ "યશ પ્લાઝા" નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજાતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત તથા તમામ સહીયારી સુવિધાઓ તથા મિલ્કતના બાંધકામ, માલ-સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા વિગેરે તમામ બાબતોની પુરતી તપાસણી કરી/કરાવી તમામ બાબતોનો બીજાતરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ હોવીથી તે બાબતે બીજાતરફવાળા ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા વિરૂદ્ધ કોઈપણ કાનુની અદાલતોમાં કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરશે નહીં તે અંગેની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજાતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપેલ હોવાથી બીજાતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બીજાતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

૮.. બીજાતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ કુલ રૂા.. . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એકતરફવાળાને પુરેપુરા મળી ગયેલ છે.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત

રૂા.. . . . ./-	અંકે રૂપિયા . . . . પુરા, બીજાતરફવાળાએ એકતરફવાળાને . . . . .બેન્કના ચેક નં.. . . . ., તા.. . . . . થી ચુકવી આપ્યા તે.

કુલ રૂા.. . . . . . ./- અંકે રૂપિયા . . . . પુરા.
===========

૯.. એ રીતે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે એક્તરફવાળાને બીજાતરફવાળા પાસેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ રૂા.. . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) મળી ગયેલ હોવાથી એક્તરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજાતરફવાળાને આજરોજ રૂબરૂ સોંપી દીધેલ છે. જેનો બીજાતરફવાળાએ સારી અને સંતોષકારક સ્થિતિમાં સ્વીકાર કરી લીધેલ છે. તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એક્તરફવાળાએ આજરોજ બીજાતરફવાળાની તરફેણમાં સહી કરી આપેલ છે.

૧૦.. હવેથી બીજાતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલા છે.

૧૧.. હવેથી વેચાણ લેનાર મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા માટે હક્કદાર છે, અને તેમાં એક્તરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહી.

૧૨.. બીજાતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી ઓફિસ/દુકાનમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર્સને નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી.

૧૩.. સદરહુ સ્કીમનું નામ હંમેશા માટે "યશ પ્લાઝા" રહેશે અને તે સદરહુ યોજનાના ઓફિસ માલિકો/દુકાન માલિકો ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં.

૧૪.. વધુમાં બીજાતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાં બુકિંગ કરાવેલ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત સિવાયના અન્ય યુનિટ ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ કાયદા વિરૂદ્ધની વસ્તુઓ, દાહક વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ રાખવા, રખાવવાની નથી તેમજ બીજાતરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટમાં બીજાતરફવાળાએ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરવા/કરાવવાનું

નથી તેમ છતાં બીજાતરફવાળા આવું કોઇ કૃત્ય કરે/કરાવે તો તે અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ કાયદાકીય જવાબદારી ખર્ચ સહીતની બીજાતરફવાળાની એકલાનીજ રહેશે તેમ બીજાતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે.

૧૫.. જે તારીખે ઓફિસ/દુકાન નો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (Allottee) દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જ્યાં ઓફિસ/દુકાન આવેલુ હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૬.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ઉપયોગ બીજાતરફવાળાએ ફક્ત વાણિજ્ય કે ધંધાકીય હેતુ સારૂજ કરવાનો રહેશે જે બીજાતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૭.. બીજાતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના તમામ સભ્યો સાથે પરસ્પર સહકારથી શાંતિપ્રીય રીતે વર્તવાનું રહેશે અને તેમ કરવામાં જો બીજાતરફવાળા કોઇ કસુર કરે તો સોસાયટી તેને યોગ્ય લાગે તે કાર્યવાહી બીજાતરફવાળા વિરૂદ્ધ કરવા હક્કદાર રહેશે. વધુમાં બીજાતરફવાળા કે સદરહુ સ્કીમના અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સદરહુ સ્કીમની સામાન્ય સુવિધાઓના હાલના તથા વખતો વખતના મેઇન્ટેન્સ વિગેરે કોઇપણ કાર્યમાં વાંધો, અડચણ કે અંતરાય ઉભા કરવા/કરાવવાના નથી તેમજ સદરહુ સ્કીમના સામાન્ય વહીવટમાં તથા સભાસદોનું વિશાળ હિત સમાયેલું હોય તેવા તમામ કાર્યોમાં બીજાતરફવાળાએ હર હંમેશ સાથ, સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૧૮.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત તથા સમગ્ર "યશ પ્લાઝા" એ નામની યોજનાના બાંધકામ અંગે કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ધરતીકંપ, વાવાઝોડું કે અન્ય કોઇ માનવસર્જીત આફતો, યુદ્ધ, હુલ્લડ, આંતરવિગ્રહને કારણે જાનમાલની હાની સર્જાય, બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજાતરફવાળા વેચાણ

લેનારની છે અને રહેશે, અને તે બાબતે એક્તરફ્વાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૧૯.. બીજીતરફ્વાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી ઓફિસ/દુકાનને સમાંતર આવેલ પેસેજ/ઓટલો તથા પાર્કીંની જગ્યાનો ઉપયોગ અન્ય ઓફિસ/દુકાન માલિકો સાથે મળી સહિયારો કરવાનો રહેશે અને તેનો તમામ ગ્રાહકો વિના રોકટોક ઉપયોગ કરી શકશે. વધુમાં આ પેસેજ/ઓટલો તથા પાર્કીંની ઉપર બીજીતરફ્વાળાએ કોઈ માલ-સામાન મુકવાનો નથી કે તેના ઉપર કાચુ-પાકુ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી કે અંતરાય ઉભો કરવાનો નથી.

૨૦.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી ઓફિસ/દુકાનને આગળ સમાંતર આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં સદરહુ ઈમારતના તમામ ઓફિસ માલિકો/દુકાનદારો તેમજ ઓફિસ/દુકાનના ગ્રાહકો અવર-જવર કરી શકશે તેમજ તેમાં બીજીતરફ્વાળા, અન્ય ઓફિસ માલિકો/દુકાનદારો તેમજ કોમ્પ્લેક્ષની ઓફિસ/દુકાનના ગ્રાહકો/મુલાકાતીઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે અને કોઈપણ ઓફિસ માલિક/દુકાનદાર આવા પાર્કીંગ ઉપર પોતાનો આગવો અધિકાર કરી શકશે નહીં.

૨૧.. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે, પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફ્સુફી, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં બીજીતરફ્વાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સહિયારી સુવિધાઓની ભવિષ્યમાં ક્યારે પણ અલગ-અલગ વહેંચણી કરી-કરાવી શકશે નહીં પરંતુ તેની તમામ સહીયારી સુવિધાઓમાં સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ હોલ્ડરોનો સહીયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો જે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે એક્તરફ્વાળા વખતોવખત જે નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફ્વાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી એક્તરફ્વાળાને ચુકવવાનો રહેશે. જો કે હાલમાં બીજીતરફ્વાળાએ જે કોમન મેન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમ એક્તરફ્વાળાને ચુક્વેલ છે તેની આવકમાંથી એક્તરફ્વાળા મેન્ટેનન્સ ખર્ચ કરશે અને તેને મેન્ટેનન્સ ડિપોઝીટમાંથી ખર્ચ એડજસ્ટ કરવામાં આવશે. પરંતુ જો તેમાં મેન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમ ઘટે તો તે તફાવતની રકમ બીજીતરફ્વાળાએ એક્તરફ્વાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૨૨.. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશનની એકતરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશનમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની થાય ત્યારે તેઓએ એકતરફવાળા/એસોસીએશનની લેખિતમાં મંજુરી લેવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનું તમામ બાકી લ્હેણું ચુકવી તેમજ સદરહુ યોજનાના જે-તે વખતના નિતી- નિયમો, નિર્ણયોનું પાલન કરવાની શરતે બીજીતરફવાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૩.. સદરહુ મિલ્કતના ધાબાના હક્કો એકતરફવાળાના એકલાના રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. વધે તો વધારાનું બાંધકામ કરવાનો હક્ક પણ માત્ર એકતરફવાળાનો જ રહેશે. આ હેતુ માટે એકતરફવાળા આવશ્યક પાલખ વિગેરે બાંધી શકશે અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાના નથી. બીજીતરફવાળા કબુલ કરે છે કે, એકતરફવાળાના આ હક્કોને આધિન એકતરફવાળાએ મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનું વેચાણ કરેલ છે, અને તે બાબતે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે કોઈપણ પ્રકારના દાવા-દુવી કરશે નહીં.

૨૪.. સદરહુ ઈમારતની ડિઝાઈન પ્રી-સ્ટ્રેસ ડિઝાઈન પ્રમાણે બનાવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી ઓફિસ/દુકાનમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર્સને કે બિલ્ડીંગની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર ક્યારેપણ કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ બીજીતરફવાળાએ કરેલ તેવા કોઈ કૃત્યોને આધારે યોજનાના અન્ય મિલ્કતના માલિકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન, ખર્ચ જાન હાની થાય અગર બિલ્ડીંગની સ્ટેબિલીટીને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહિતની સઘળી અને સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમના સ્ટ્રક્ચરમાં કે બાહ્ય દેખાવમાં સુધારો-વધારો કરવાના કે તેના માલ-સામાન, મટીરીયલ્સમાં ફેરફાર કરવાના હક્કો એકતરફવાળાના

અબાધિત રહેશે. વધુમાં બીજીપાર્ટીવાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની બહારની બાજુ એલીવેશનમાં કોઈ શટર ફીટ કરી શકશે નહીં. જો કે, સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની અંદરની બાજુએ બીજીપાર્ટીવાળા સ્વખર્ચે શટર ફીટ કરી શકશે.

૨૫.. વધુમાં એકપાર્ટીવાળાએ જે બાંધકામ કરેલ છે તેની સ્થળ-સ્થિતી તેમજ બાંધકામ અંગેના નિતી-નિયમો અંગે બીજીપાર્ટીવાળા માહિતગાર છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા બાંધકામ અંગેના નિયમોમાં કે જી.ડી.સી.આર ના નિતી-નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે બીજીપાર્ટીવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તેમ બીજીપાર્ટીવાળા આથી કબુલ કરે છે.

૨૬.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાનુની ખર્ચ થાય તે તમામ બીજીપાર્ટીવાળાએ એકલાએ ભોગવેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં જી.ઇ.બી. ગુડા, નર્મદાના પાણી કનેક્શન ચાર્જ તથા અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થા દ્વારા જે કોઇ ચાર્જીસ વસુલ કરવામાં આવે તે બીજીપાર્ટીવાળાએ વરાડે પડતા એકપાર્ટીવાળા અથવા સુચિત એસોસીએશન નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત સરકારી રેકર્ડમાં તથા ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં બીજીપાર્ટીવાળાના નામે ચઢાવવા માટે તેમજ આવી નોંધો પડાવવા તેમજ મંજુર કરાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીપાર્ટીવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૭.. વધુમાં એકપાર્ટીવાળાએ બીજીપાર્ટીવાળાને સદરહુ સ્કીમનું જે બ્રાઉચર આપેલ છે તે બીજીપાર્ટીવાળાને સરળ સમજ માટે આપેલ છે અને તેને કાનુની દસ્તાવેજના કોઈ ભાગ તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં.

૨૮.. ભવિષ્યમાં બીજીપાર્ટીવાળા તથા અન્ય સહમાલિકો માટે એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તેમાં બીજીપાર્ટીવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું બીજીપાર્ટીવાળાએ અવશ્ય પાલન કરવાનું રહેશે.

૨૯.. બીજીપાર્ટીવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે સ્થિતિમાં વેચાણ રાખવા કબુલ કરેલ છે. તેની બાંધકામની સ્થિતિની યોગ્ય અને પુરતી તપાસ કરેલ છે અને મિલ્કત "જેમ છે તેમ" સ્થિતિમાં વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની તમામ સવલતો પણ બીજીપાર્ટીવાળાએ ચેક કરી લીધેલ અને ઓફિસ/દુકાનની તમામ સગવડો

બાબતે તેમને સંતોષ થયેલ છે. તેથી બીજીતરફવાળાએ અથવા ભવિષ્યમાં બનનાર સુચિત એસોસીએશને એકતરફવાળાની વિરૂદ્ધમાં કોઈપણ દાવાદુવી કે ગ્રાહક ફરીયાદ વિગેરે કરવાના નથી, તેમ બીજીતરફવાળાએ કબુલ કરેલ છે.

૩૦.. હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર એકતરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેનો કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો દરદાવો અલાખો યા લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો રહ્યો નથી તેમછતાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર એકતરફવાળા તરફથી બીજો હરકોઈ માણસ હરકોઈ વખતે હરકોઈ પ્રકારનો દરદાવો અલાખો તથા હરકત હેલો કરે તો તેનો જવાબ એકતરફવાળા કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો બીજીતરફવાળાને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાન સહિત આપવા માટે બંધાયેલા છે.

૩૧.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત રેવન્યુ સર્વે રેકર્ડમાં તેમજ ગ્રામ પંચાયતના વેરા પત્રકે આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે માલિક તથા કબજેદાર તરીકે બીજીતરફવાળા તેમના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છે, અને તે માટે એકતરફવાળાની સહીઓ, અરજીઓ, જવાબો, કબુલાતો, સ્ટેટમેન્ટ, ડેક્લેરેશન, એફીડેવીટ તેમજ હાજરી અંગેની જે કાંઈ જરૂર પડે તે આપવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છે અને રહેશે. જો કે, તે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

૩૨.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ આંતરિક રસ્તા વાટે બીજીતરફવાળા અન્ય સહ-માલિક સાથે અવર-જવર કરી શકશે. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે, તે સિવાય અન્ય મિલ્કત ઉપર તેમનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્કદાવો રહેશે નહીં, એટલે કે બીજીતરફવાળાનો સદરહુ મિલ્કતની જમીનમાં કે સદરહુ ઈમારતના ધાબામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક રહેશે નહીં.

૩૩.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના આજદિન સુધીના તમામ સ્થાનિક કરવેરાઓ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. તેમજ આજદિન પછીના આવા તમામ કરવેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

૩૪.. એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ્સ તદ્દન ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને સદરહુ મિલ્કત ઉપર

તેઓએ કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો કરેલ નથી કે સદરહુ મિલ્કત તેઓએ આ અગાઉ કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિને કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી.

૩૫.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લેણાંનો બોજો યા લાગભાગ કે હક્ક, હિસ્સો અગર ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત એક્તરફ્વાળાએ આજ પહેલાં બીજા કોઈને કોઈ રીતે લખી આપીને કોઈ રીતના બોજામાં કે જોખમમાં નાંખેલી નથી વળી સદરહુ મિલ્કત કોઈની જામીનગીરીમાં જપ્તિમાં, અવલ જપ્તિમાં કે ટાંચમાં નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા ક્લીયર માર્કેટેબલ તેમજ સેલેબલ હોવા બાબતની બીજીતરફ્વાળાએ પાકી ખાત્રી કરી લીધેલ છે, અને સદરહુ મિલ્કત વેચવા સાટવાનો એક્તરફ્વાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. એવો સર્વે બાબતોનો બીજીતરફ્વાળાને પાકો વિશ્વાસ અને સંપુર્ણ ભરોસો આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ એક્તરફ્વાળાએ લખી આપેલ છે.

૩૬.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જો કોઈપણ કુદરતી કારણોસર ધરાશયી થઈ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ ઈમારતના તમામ ઓફિસ/દુકાન હોલ્ડરો સાથે મળી તેઓના ખર્ચે, હિસાબે અને જોખમે તે જ પ્રકારની ઈમારત કે જે હાલમાં જે પરિસ્થિતિમાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધવા કે બંધાવવા સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ ઓફિસ/દુકાનના હાલના અને જે તે વખતના હોલ્ડરો-માલિકો હક્કદાર છે, આ બાબતે એક્તરફ્વાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેતી નથી.

૩૭.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ કાનુની ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફ્રી, વકીલ ફ્રી, ટાઈપીંગ ચાર્જ, ઝેરોક્ષ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ બીજીતરફ્વાળાએ એક્લાએ પુરેપુરા ભોગવેલા છે.

૩૮.. એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતને લગતા જરૂરી તમામ કાગળો બીજીતરફ્વાળાને આજરોજ સોંપેલ છે.

પરિશિષ્ટ

(આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના તાબાના ગામ મોજે રાયસણની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૦૦ ના બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૩ (જૂનો સર્વે નં. . . . . .) ની હેક્ટર ૦= આર ૪૫ = ૫૩ ચો.મીટર એટલે કે ૪૫૫૩ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬ ની ૨૯૫૯ ચો.મીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધોયલ જુદા-જુદા મજલાઓ વાળી ઈમારત કે જે "યશ પ્લાઝા" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં . . . . મજલે બંધાયેલ દુકાન નં. . . . . કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ . . . . ચો.મીટર (કાર્પેટ એરિયા) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમ કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા તમામ કોમન એમેનીટીઝ ની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા . . . . ચો.મીટર જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત.

:: ખુંટ વર્ણન ::
:: પૂર્વે ::
:: પશ્ચિમે ::
:: ઉત્તરે ::
:: દક્ષિણે ::

મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : દુકાન નં.. . . . ., ... મજલે,
"યશ પ્લાઝા", મુ.રાયસણ,
તા.જી.ગાંધીનગર.

મિલ્કત રાખનારની સહી : ------------------------------

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી : ------------------------------

મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : દુકાન નં.. . . . ., ... મજલે,
"યશ પ્લાઝા", મુ.રાયસણ,
તા.જી.ગાંધીનગર.

મિલ્કત રાખનારની સહી : ------------------------------

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી : ------------------------------

એ રીતે ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ બંને પક્ષકારોએ તેમની રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   /   /૨૦૧૭ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u>   <u>સાક્ષીઓ</u>

વેચાણ આપનાર

રીધ્ધી બીલ્ડકોન નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના ભાગીદાર,

-------------------------   ૧. -----------------------

(સંદિપ બાબુલાલ શાહ)

૨. ------------------------

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા</u>

વેચાણ આપનાર

રીધ્ધી બીલ્ડકોન નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના ભાગીદાર
સંદિપ બાબુલાલ શાહ

<u>બીજીતરફવાળા</u>

વેચાણ લેનાર

. . . .