

વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../- પુરાની કિંમતનો

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ મહેસાણા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વિસનગરના કચ્છે વિસનગર નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ નવિન એકત્રીત રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૦૫૪ (જુનો રે.સ.નં. ૨૩૨૬) વાળી મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) તથા રહેણાંકના હેતુ સાડું એન.એ. થયેલ જમીનના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસારના મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) ના હેતુ સાડું ચો.મીટર ૨૮૫૭.૦૦ ના માપની એન.એ. થયેલ જમીન ઉપર આવેલ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર - ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો હક્ક તથા સદર હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ એટલે કે સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

અમો / એક તરફવાળા / લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર :-

પૂજા ઈન્ફ્રાસ્પેસ, વિસનગર એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના હાલના ભાગીદારો :-

(૧) પટેલ હરેશકુમાર કરશનભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૫૮, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર

રહેવાસી : ઈ/૨૦૨, ઈન્દ્રપ્રસ્થ-૮, 'ફેન્ગીપની', ઔડા સંકુલ પાસે, તુલીપ બંગ્લોઝ પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ.

(૨) પટેલ જૈમિન રાજેશભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૩૨, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર

રહેવાસી : ૫, રાજહંસ સોસાયટી, ધરોઈ કોલોની રોડ, મુ.વિસનગર, તા.વિસનગર, જિ.મહેસાણા.

(૩) પટેલ ધર્મેન્દ્રકુમાર ગણેશભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૫૦, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર

રહેવાસી : ૧૪/બી, સોના ટાઉનશીપ, ડૉક્ટર હાઉસ સામે, કાંસા ચાર રસ્તા પાસે, મુ.વિસનગર, તા.વિસનગર, જિ.મહેસાણા.

(૪) પટેલ મુકેશકુમાર પ્રવિણભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૫૫, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર

રહેવાસી : ૪૪, ચંદનપાર્ક સોસાયટી, સ્ટેશન રોડ, મુ.વિસનગર, તા.વિસનગર, જિ.મહેસાણા.

(૫) પટેલ તિરથ ઈશ્વરભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૩૭, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર

રહેવાસી : ૫૭, ગોવિંદચકલા સોસાયટી, એમ.એન.કોલેજ રોડ, મુ.વિસનગર, તા.વિસનગર, જિ.મહેસાણા.

(૬) પટેલ જય હરેશકુમાર

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 1
--------------------	-------------------	-----------

ઉ.વ.આ. : ૨૮, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર

રહેવાસી : ૬/૨૦૨, ઈન્દ્રપ્રસ્થ-૮, 'ફેન્ગીપની', ઔડા સંકુલ પાસે, તુલીપ બંગ્લોઝ પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ.

(૭) પટેલ દિગ્નેશકુમાર રાજેશભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૩૪, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર

રહેવાસી : ૫, રાજહંસ સોસાયટી, ધરોઈ કોલોની રોડ, મુ.વિસનગર, તા.વિસનગર, જિ.મહેસાણા.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અને/અગર એક તરફવાળા અને/અગર લખી આપનાર અને/અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનાર પૂજા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, વિસનગર ભાગીદારી પેઢી તથા પેઢીના હાલના અને વખતો-વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દદારો, ટ્રાન્સફરો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટિવો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે)

તમો / બીજી તરફવાળા / વેચાણ લેનાર / લખાવી લેનાર :-

.....

ઉ.વ.આ. :, વ્યવસાય : ખેતી

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો અને/અગર બીજી તરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ લેનારનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટિવો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે)

જત, અમો એક તરફવાળા લખી આપનાર તમો બીજી તરફવાળા લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે,

૧. જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ મહેસાણા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વિસનગરના ક્ષેત્રે વિસનગર નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ નવિન એકત્રીત રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૦૫૪ (જુનો રે.સ.નં. ૨૩૨૬) વાળી મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) તથા રહેણાંકના હેતુ સાડું એન.એ. થયેલ જમીનના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસારના મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) ના હેતુ સાડું ચો.મીટર ૨૮૫૭.૦૦ ના માપની એન.એ. થયેલ જમીન ઉપર આવેલ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર - ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા (બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સર્વે નંબરમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 2
--------------------	-------------------	-----------

ક્ષેત્રફળની જમીનનો હક્ક તથા સદર હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ એટલે કે સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત, અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજારહિત મિલકત છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું દુકાન અથવા સદરહું મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

૨. ડીસ્ટ્રીક્ટ મહેસાણા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વિસનગરના કચ્છે વિસનગર નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ નવિન રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૦૫૪ તથા ૩૦૫૫ (જુના રે.સ.નં. ૨૩૨૬ તથા ૨૩૨૭) વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનો પટેલ હરેશકુમાર કરશનભાઈ વિગેરેએ તા.૦૧/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ વિસનગર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના દસ્તાવેજ નંબર - ૩૮૬૮ થી લેખ નોંધાવી વેચાણ રાખેલ તથા નવિન રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૦૫૬ (જુનો રે.સ.નં. ૨૩૨૮) વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન પટેલ હરેશકુમાર કરશનભાઈ વિગેરેએ તા.૦૭/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ વિસનગર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના દસ્તાવેજ નંબર - ૩૮૮૭ થી લેખ નોંધાવી વેચાણ રાખેલ.
૩. જે ત્રણેય ખેતીની જમીનો એક જ માલિકી અને એક જ સત્તાપ્રકારની આવેલી હોઈ એકત્રીકરણ કચવવા સાડું તેઓએ અરજી કરતાં મે.મામલતદાર સાહેબશ્રી, વિસનગરના હુકમ નંબર - જમીન/એકત્રીકરણ/એસ.આર./૧૮/૨૦૨૨/વશી/૧૮૦૭/૨૦૨૨, તા.૧૭/૧૨/૨૦૨૨ ના હુકમથી સદરહું જમીનોનું નવિન એકત્રીત રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૦૫૪ વાળી હેક્ટર ૧.૦૬.૪૦ આરેના માપથી એકત્રીકરણ થયેલ છે. ત્યારબાદ મે.સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ લેન્ડ રેકર્ડઝ કમ એકત્રીકરણ અધિકારી, મહેસાણાના હુકમ નંબર - વહટ/રી-સર્વે/વિસનગર/વિસનગર/એસ.આર.-૫૨૦/૨૩, તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૩ ના હુકમથી કે.જે.પી. થી દુરસ્તી થતાં સદરહું નવિન એકત્રીત રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૦૫૪ વાળી જમીન હેક્ટર ૧.૧૧.૭૭ આરે ના માપથી પટેલ હરેશકુમાર કરશનભાઈ વિગેરેના નામે દાખલ થયેલ.
૪. આ રીતેના વર્ણનવાળી નવિન એકત્રીત રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૦૫૪ (જુના રે.સ.નં. ૨૩૨૬) વાળી જમીનમાં તેઓએ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા સાડું અરજી કરતાં મે.કલેક્ટર અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની કચેરી, મહેસાણાને તા.૨૭/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ અરજી કરતાં તેઓશ્રીએ અમારી તે અરજી મંજૂર કરી તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ ઓનલાઈન ઈન્ટિમેશનથી બિનખેતી પરવાનગી અંગેના નાણાં જમા કરાવવાની જાણ કરી પ્રોવિઝનલ એપ્રોવલ આપવામાં આવેલ. તે લગત તા.૧૪/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ ચલન નં.૫૭૦૦૦૦૧૩૫૫૧૦૦૩૫૧૪૦ ૪૨૩૨૮૨૧૧ થી બિનખેતી પરવાનગી અંગેના કરવેરાના નાણાં ભરપાઈ કરેલ. જેના અનુસંધાને મે.કલેક્ટર અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની કચેરી, મહેસાણાના હુકમ નંબર - ૧૦૬૭/૦૪/૦૪/૦૬૦/૨૦૨૩, તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૩ થી બિનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 3
--------------------	-------------------	-----------

૫. ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) તથા રહેણાંકના હેતુ સારું વિસનગર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી, વિસનગરની ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. 1046LD23240006, તા.રદ/૦૫/૨૦૨૩ થી લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. જે લે-આઉટ પ્લાન મુજબ સદરહું જમીનમાં યોગ્ય રસ્તાઓ, પાર્કીંગ મુકી ચો.મીટર ૨૮૫૭.૦૦ ના માપમાં મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) ના હેતુ માટે પ્લોટ નંબર - ૧ થી ૩૨ (એક થી બત્રીસ), કુલ પ્લોટો નંગ - ૩૨ (બત્રીસ) પાડવામાં આવેલ છે તેમજ ચો.મીટર ૮૩૨૦.૦૦ ના માપથી રહેણાંકના હેતુ માટે પ્લોટ નંબર - ૧ થી ૪૫ (એક થી પીસતાલીસ), કુલ પ્લોટો નંગ - ૪૫ (પીસતાલીસ) પાડવામાં આવેલ છે.
૬. ત્યારબાદ સદરહું આખી એન.એ. થયેલ જમીન પૈકી મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) ના હેતુ સારું એન.એ. થયેલ ચો.મીટર ૨૮૫૭.૦૦ ના માપની જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વભંડોળના નાણાંમાંથી તા..... ના રોજ વિસનગર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના દસ્તાવેજ નંબર - થી લેખ નોંધાવી પટેલ હરેશકુમાર કરશનભાઈ વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે.
૭. આમ અમો એક તરફવાળાએ ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજૂરીઓ તથા પાસ થયેલ પ્લાનો અનુસાર હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટર એ નામની કોમર્શિયલ સ્કીમનું બાંધકામ પુરું કરેલ છે અને તમામ યુનીટોની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ.પરમીશન) વિસનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ (વિસનગર નગરપાલિકા) ના જા.નં..... તા..... ના રોજ મેળવેલ છે.
૮. ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદર હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર - ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા (બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સર્વે નંબરમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન અમો લખી આપનાર પેઢી તમો લખાવી લેનારને આજરોજના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ.
૯. અમો એક તરફવાળાએ સદરહું સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ : ના રોજ અનુક્રમ નંબર - **PR/GJ/.....** થી કરાવેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે સામેલ રાખેલ છે.
૧૦. આમ સદરહું બિનખેતીની જમીન કાયદેસરની કોમર્શિયલ હેતુ માટેની આવેલ હોઈ તેના ઉપર જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજૂરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ અમારા નાણાંથી દુકાનો, રોડ-રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ, કોમન સીડી,

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 4
--------------------	-------------------	-----------

ગુડસ લીફ્ટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ વોટરટૅંક, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો, સીક્યોરીટી કેબીન, મેઈન ગેટ રાખી ઉપરદળ બાંધકામ કરેલ અને જે સમગ્ર સંકુલને હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટર નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ સ્કીમ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૧. મજકુર મિલકત અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ. રેરા કાયદા હેઠળ અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરી આપવાનું હોય છે, પરંતુ રેરા કાયદા હેઠળ સદરહુ સ્કીમનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ કરી તમામ યુનિટોનું બી.યુ.પરમીશન ઉંઝા નગરપાલિકા પાસેથી મેળવી લીધેલ હોઈ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનું રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરવાનું રહેતું નથી. જેથી આપણ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો મુજબ રેરાના કાયદા હેઠળ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લીધેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા બી.યુ. પરમીશન અંગે કોઈપણ જાતની ફરિયાદ કે તેવું કાંઈ કરશે-કરાવશે નહી, તેવી પાકી ખાત્રી, ભરોસો અને વિશ્વાસ બીજી તરફવાળાએ ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં જણાવેલ શરતોથી અમો એક તરફવાળાને આપેલ હોવાથી મજકુર મિલકતનો આજરોજનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપીએ છીએ.

૧૨. ત્યારબાદ સદરહુ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર - ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા (બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સર્વે નંબરમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત, અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં આપવાની નક્કી કરી તેનો વેચાણ અવેજ તમો પાસેથી નીચેની અવેજની વિગતમાં દર્શાવ્યા અનુસાર ચૂકતે ગણી લઈને સદરહુ મિલકતનો આજરોજ તમોને શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

અવેજની વિગત :-

રકમ	ચેક/ડ્રીડી નંબર	તારીખ	બેન્ક	શાખા

૧૩. એ રીતેના કુલ અવેજના રૂા..... /- અંકે રૂપિયા પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ ઉપરોક્ત વિગતેના ચેકોથી ચૂકવેલ છે, તે અમો એક તરફવાળાને પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એક તરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ

સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર - ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા (બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સર્વે નંબરમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત, જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે, તે અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ તથા સદરહું મિલકત અન્વયે તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેંકમાં સ્વીકારાયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

૧૪. અમો લખી આપનારે સદર હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી કોમન સગવડો જેવી કે, રોડ-રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ, કોમન સીડી, ગુડ્સ લીફ્ટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ વોટરટેંક, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સેનેટેરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો, સીક્યોરીટી કેબીન, મેઈન ગેટ, પાણીની ટાંકી, મોટરપંપ, કોમન ઇલેક્ટ્રીક ઇન્સ્ટોલેશન, કોમન રસ્તાના, પાણીની લાઈનો, ગટર લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક કેબલ વિગેરેના મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી માટે હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટર મેઈન્ટેનન્સ બોડી/સર્વિસ સોસાયટી બનાવવાના છીએ અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે સદર હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટર મેઈન્ટેનન્સ બોડી/સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય બનવાનું છે તથા રહેશે.

૧૫. એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના વિસનગર મ્યુનિસિપાલિટીએ પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઢી તથા બાંધકામ ગુણવત્તા બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહું મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા તેમના એડવોકેટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે તથા તે અંગે બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. જેથી તે સદરહું સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહું સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર નથી. સદરહું હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર - ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા (બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સર્વે નંબરમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત વેચાણ કરેલી છે. અમો એક તરફવાળાએ જુદા-જુદા વ્યક્તિઓને જુદા-જુદા ક્ષેત્રફળના યુનિટોનું વેચાણ કરેલું છે તથા દરેક દુકાન હોલ્ડર પાસેથી જુદો-જુદો અવેજ બાંધકામવાળી મિલકત અનુસારનું નથી, પરંતુ દુકાનની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર આપેલ છે. આમ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમમાં આવેલ કોમન રોડ, પાણીની ટાંકીનો હક્ક સ્કીમના દરેક સભ્યોનો કોમન રહેશે. તેના સિવાયની તમો કોમન સગવડતાઓ કુલ એક તરફવાળા પાસેથી ખરીદેલ

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 6
--------------------	-------------------	-----------

દુકાનના દરેક વ્યક્તિના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા રહેશે. સદરહું દુકાનના બિલ્ડઅપ એરીયાની ગણતરી તમો બીજી તરફવાળાએ સમજી લીધી છે, જે તમોને કબૂલ મંજૂર છે.

૧૬. એક તરફવાળા દ્વારા સદરહું જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ બીલ્ડીંગના બાંધકામ સાડું જે આર્કીટેક્ટ, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર, કોન્ટ્રાક્ટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તેઓની કામગીરીથી તથા અન્ય રોકેલ, કન્સલટન્ટો, એન્જિનીયરોથી બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છે તેમજ તેઓ સાથે એક તરફવાળા જે કોઈ કરાર, લખાણો કરેલ છે તેનાથી બીજી તરફવાળા માહિતગાર છે તથા તે આથી કબૂલ, મંજૂર રાખેલ છે.
૧૭. સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-સ્તા તથા જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજી તરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.
૧૮. સદરહું દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ દુકાન હોલરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય દુકાન હોલરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ દુકાન હોલરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજી તરફવાળા કબૂલ, મંજૂર રાખેલ છે.
૧૯. સદરહું મિલકતની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ.પરમીશન) મળી ગયેલ છે, જેથી હવે પછી એફ.એસ.આઈ. કે વધારાના એફ.એસ.આઈ. અને ટેરેસ રાઈટ્સ પર એક તરફવાળાનો કોઈ હક્કદારો રહેશે નહીં અને આવા અધિકારો ઉપર એસોસીએશન ઓફ એલોટીની માલિકીના હક્ક રહેશે. સદરહું પ્રોજેક્ટની બી.યુ.પરમીશન મળી ગયેલ હોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક-હિસ્સો એક તરફવાળાનો રહેશે નહીં, તેના તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.
૨૦. ભવિષ્યમાં આ જમીન ઉપર બંધાયેલા હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમમાં જે જે વ્યક્તિઓ દુકાનો પ્રાપ્ત કરે, તેમની સાથે તમોએ સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્યને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. સદરહું સ્કીમમાં જ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તેમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજિયાત પાણે સભ્ય તરીકે જોડાવાનું છે અને સદરહું સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો તથા ઠરાવોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું છે તેમજ સદરહું મિલકત તમો બીજી તરફવાળા વેચાણ કરો ત્યારે નવા ખરીદનારે સદરહું

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 7
--------------------	-------------------	-----------

સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર ફી નક્કી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની રહેશે. જે હકીકત બીજી તરફવાળાએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

૨૧. હવેથી સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર - ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા (બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સર્વે નંબરમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત, વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદિ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના અન્ય દુકાન ધારકો સાથે સહિયારી રીતે સદરહું સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ-નિયમો અનુસાર તથા મેમોરેન્ડમ અને આર્ટીકલ્સને તથા બહુમતિથી થયેલા ઠરાવોને આધિન તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન ચાંદો, સૂરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે.

૨૨. સદરહું જમીન ઉપર બંધાયેલા હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમમાંની સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત જેવી કે પાર્કીંગ વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહું હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમમાં દુકાન ખરીદનાર તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય દુકાનના ખરીદનારાઓ સાથે સહિયારી વપરાશી હક્કો રહેશે. સદરહું સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજી તરફવાળાના દુકાનના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાનો સદરહું સ્કીમના સહિયારા બાંધકામ, પાણીની ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહિયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ દુકાનના ક્ષેત્રફળમાં જે નક્કી થયેલ છે, તેટલું વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે, તે હકીકતની બીજી તરફવાળાએ ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજી તરફવાળાને બિનશરતી કબુલ, મંજૂર છે અને રહેશે.

૨૩. સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ, સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત તથા સહિયારી જમીનના મેઈન્ટેનન્સ સાડું સદરહું સ્કીમના દુકાન હોલરો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જે સદરહું સોસાયટીના તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજિયાત સભાસદ થવાનું રહેશે, તે શરતે સદરહું દુકાન એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહું સ્કીમના દુકાન હોલરોની સર્વિસ સોસાયટી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ, સહિયારી મિલકત તથા સહિયારી જગ્યાના મેઈન્ટેનન્સ સાડું સદરહું સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ પેટે તમો બીજી તરફવાળાએ પડેલ સમય મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીના નામે તમો બીજી તરફવાળાએ બિનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહું સ્કીમના દુકાન હોલરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ કો-ઓપરેટીવ/નેશનલાઈઝ બેન્કમાં ફીક્સ ડીપોઝીટ તરીકે

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 8
--------------------	-------------------	-----------

મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજમાંથી સદરહું સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં આવશે, પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ ન થઈ શકે તો મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી નક્કી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેનન્સની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે સદરહું દુકાનની નક્કી થયેલ વેચાણકિંમત ઉપરાંત એક તરફવાળા નક્કી કરે તે ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની તથા વિસનગર મ્યુનિસિપાલિટીના ચાર્જસ અંગેની રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવા બંધાયેલા છે તથા રહેશે.

૨૪. સદરહું જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજ પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહું સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ-તપાસી લીધેલ છે.
૨૫. બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહું મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઇલેક્ટ્રીકલ વાયરિંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે જેની બી.યુ. પરમીશન યાને વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ વિસનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ (વિસનગર નગરપાલિકા) ના જા.નં....., તા..... ના રોજ મેળવેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો મેળવવા રાજીખુશી દર્શાવેલ છે. જે બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતના બાંધકામ અંગે, બી.યુ.પરમીશન અંગે, કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર લેવાની નથી.
૨૬. સદરહું સ્કીમ અંગેની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન વિસનગર નગરપાલિકા પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પૂરું થયેલ હોવાથી અને બીજી તરફવાળાને તેમના વેપાર-ધંધા માટે/ભાડે ચઢાવવા માટે તાત્કાલીક જરૂર હોવાથી મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ. આજરોજથી સદરહું દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહું દુકાન અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, ઇલેક્ટ્રીક પંપો તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય દુકાનના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજી તરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહિતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એક તરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો બંધાયેલા નથી.

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 9
--------------------	-------------------	-----------

૨૭. સદરહું દુકાનના બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન અગર કબજો સોંપ્યા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એક તરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહું સ્કીમના દુકાન હોલરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવે કે કોઈ દુકાન હોલર દ્વારા અંદરની દીવાલો દુર કરી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે કે સ્કીમના દુકાન હોલરો દ્વારા સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ યોગ્ય રીતે કરવામાં ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહું સ્કીમના કે દુકાનના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી જે તે દુકાન હોલરની કે સ્કીમના સભ્યોની જોઈન્ટલી અને સેવરલી રહેશે અને બીજી તરફવાળા તે અંગે એક તરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ કે વળતર ચુકવવા અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહિ, તે હકીકત બીજી તરફવાળા બિનશસ્તી કબૂલ મંજૂર રાખી સદરહું દુકાન વેચાણ લીધેલ છે.
૨૮. બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવેલ છે, તે જ મિલકત પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક પુરેપુરી રકમ ચૂકવાયેથી પ્રાપ્ત થશે. પરંતુ બીજી તરફવાળાને આ સ્કીમમાં આવેલ સુવિધાની સહીયારી જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં કોઈ આગવો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં. બીજી તરફવાળા બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહીં તથા સ્ટે-ઓર્ડર વિગેરે નહીં મેળવે, તેની તેઓ એક તરફવાળાને ખાત્રી આપે છે.
૨૯. સદરહું સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશી હક્ક તથા સાફ-સફાઈની જવાબદારી તે દુકાન હોલરોએ કરવાની છે, પરંતુ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ તે દુકાન હોલર કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ દુકાન હોલર કરશે તો તે ગેરકાયદેસર ગણાશે અને દુકાનના અન્ય રહીશો તેવું બાંધકામ દુર કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહીઓ કરે તો તે ખર્ચ સહીતની જવાબદારી જે દુકાન હોલરે ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરેલ હશે તેની છે અને રહેશે, તેની આ શરત સાથે ઉપરોક્ત દુકાન હોલરોને કાયમી વપરાશી હક્કની જગ્યા સાફ-સફાઈની જવાબદારી સાથે આપેલ છે.
૩૦. આ સ્કીમમાં જે દુકાનોના વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે દુકાનો વેચાણ દસ્તાવેજ વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો એક તરફવાળા દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તો તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક હક્ક એક તરફવાળાના ગણાશે. સદરહું સ્કીમના તમામ દુકાનોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એક તરફવાળાના સ્કીમ ઉપર અધિકારો ચાલુ અને અમલમાં ગણાશે. તેમાં બીજી તરફવાળાનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં, જે બીજી તરફવાળાને બિનશસ્તી કબૂલ મંજૂર છે.

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 10
--------------------	-------------------	------------

૩૧. હવે પછી સદરહું દુકાનના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ચાર્જસ બીજી તરફવાળાએ ચૂકવવાના છે તેમજ સદરહું જમીનનો મહેસુલ-કર વગર વહેચાયેલ જમીનના હક્કો અનુસાર ચૂકવવાના રહે છે તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે રકમ પણ ચૂકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ દુકાન ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં પ્રકાશ સાડું રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને બોરમાંથી પાણી મેળવવાનું કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સાડું ઈલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહિયારી ચૂકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચૂકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચૂકવશે જ તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપેલ છે. સદરહું દુકાનનું વેચાણ થઈ ગયા બાદ સદરહું મિલકતની સહિયારી સગવડતા અને મેઈન્ટેનન્સ સાડું સર્વિસ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ બોડીની રચના કરેલ છે. જેમાં બીજી તરફવાળાએ ફરજિયાત સભ્ય થવું પડશે પણ મેઈન્ટેનન્સ પેટે નક્કી થયા અનુસારની ડીપોઝીટ તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે અનુસારનું માસિક/વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય જે કોઈ વહીવટી ફાળો ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ વખતો-વખત બીજી તરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચૂકવશે નહીં તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક બીજી તરફવાળા ગુમાવશે તેમજ તેની સામે પ્રવર્તમાન નીતિ-નિયમો અનુસાર કાયદેસરની કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે.
૩૨. મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો આજરોજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તે સંભાળી લીધેલ છે અને હવે પછી મજકુર મિલકતની સંભાળ અને જાળવણી બીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે કરશે તેમજ બીજી તરફવાળા તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો માટે જવાબદાર રહેશે અને એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને સદરહું મિલકત કે સ્કીમની સહિયારી મિલકતને કોઈ નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ બીજી તરફવાળાની સહિયારી રહેશે.
૩૩. બીજી તરફવાળા મજકુર મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવો કોઈ ગેરકાયદેસર/અસામાજિક ધંધો કરશે/કરાવશે નહીં, જેનાથી બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલીકોને કોઈ નુકશાન થાય.
૩૪. સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી મિલકતોના મેઈન્ટેનન્સ સાડું સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કરતા હોય કે ન હોય તો પણ સમયાનુસાર ચૂકવવાની રહેશે.

૩૫. સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવાનો છે.
૩૬. બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકતને જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહું મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેક્ટ્રીકલ વાયરિંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની બી.યુ. પરમીશન પણ તેમના એન્જનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે, તે હકીકત બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજૂર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર વિના મજકુર મિલકતનો વાપર-ઉપયોગ કરવાનો છે.
૩૭. સદરહું સ્કીમમાં આવેલ તમામ દુકાનોને એક તરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સાફ્ટનો તમામ વહીવટ અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સાફ્ટની રકમો એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.
૩૮. સદરહું મિલકત ખરીદવા માટે બીજી તરફવાળાએ જે રકમ એક તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તે રકમની રીસીપ્ટ બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ રકમની રીસીપ્ટ કે પહોંચો મેળવવાની બાકી રહેતી નથી અને એક તરફવાળાએ તેવી રીસીપ્ટ સિવાયની કોઈ રકમ લેવાની બાકી નથી કે તેવી કોઈ રીસીપ્ટ આપવાની રહેતી નથી. તે હકીકત બંને પક્ષકારોએ જાહેર કરેલ છે તથા સદરહું સ્કીમનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરેલ છે અને તે અંગેની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પણ વિસનગર મ્યુનિસિપાલિટી પાસેથી મેળવી આપવાની છે.
૩૯. સદરહું મિલકત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને એક જ દુકાન તરીકે વેચાણ આપેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહું દુકાનના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહું મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈ ફેરફાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહું મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી-બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.
૪૦. બીજી તરફવાળાને સદરહું દુકાનના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે-તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંત બિલ્ડીંગ માર્જનની જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાર્ય કે પાર્ક બાંધકામ બીજી તરફવાળા કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ દુકાનમાં કોઈ નાના-મોટા બારી

કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. સમગ્ર સ્કીમનાં બાહ્ય દેખાવને વિપરીત અસર થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરી શકશે નહીં.

૪૧. બીજી તરફવાળા પોતાના દુકાનમાંથી ક્યારે કે ગંદકી જેવી વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં તેમજ અન્ય દુકાનની આગળ કે ઉપર નાંખશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.
૪૨. બીજી તરફવાળાને દુકાનનો કબજો સોંપ્યા પછી જો લોકલ ઓથોરીટીના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહાર કારણોસર તેમના દુકાનમાં કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં.
૪૩. એક તરફવાળા દ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી કોઈપણ શરતો અને સમજૂતિઓનું બીજી તરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગના કારણસર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તેવા વિલંબથી એક તરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહીં.
૪૪. અમો એક તરફવાળાએ કુલ ૯૬ દુકાનોની જે સગવડતા આપેલ છે તેમજ જે બાંધકામ કરીને આપેલ છે, તે બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના અધિકૃત માણસો દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે. આમ છતાં, જો કોઈ નાની-મોટી કસર રહી ગયેલ હોય તો તેની પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરની છે તથા રહેશે. તમો બીજી તરફવાળા સારી પેઠે જાણો છો કે હાલમાં થયેલ બાંધકામ ખુબ જ સારી ગુણવત્તાનું છે તથા તેમાં પાણીના લીકેજની કે અન્ય કોઈ જ ખામીઓ રહેલ નથી, પરંતુ ઉપરા-ઉપરી બાંધેલા દુકાનના બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાયડ્રમ, વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચૂવે કે તે પડોશની જગ્યામાં જાય તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી પ્રસરી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે, તે ગમે તેટલા પગલાં લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની સારી ગુણવત્તા હોય તો પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ધરતી કંપના હળવા આંચકા પાઈપના જોડાણને ઢીલા કરી શકે છે કે અન્ય દુકાન હોલ્ડરે કરેલ બિનજવાબદાર તોડફોડને લીધે પણ હોઈ શકે છે અને એક તરફવાળા તે માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૪૫. અમો એક તરફવાળો તમો બીજી તરફવાળાને જણાવેલું છે કે, આ દુકાનની દિવાલ ઈટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં તમો જો નવા કબાટો વિગેરે મૂકાવવા સારૂ દિવાલમાં ખાડા કરવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલને નુકશાન થાય. આમ તે અંગે તમોએ તથા તે દિવાલની પેલી બાજુએ અડોઅડ આવેલ દુકાનના વપરાશકર્તા અને માલિકે એકબીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને તેના

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 13
--------------------	-------------------	------------

ઉપયોગ અંગે પરસ્પર સંપ અને સહકારથી વર્તવાનું છે. આમ છતાં જો તમો કોઈ બિનજવાબદાર કૃત્ય કરો તો તેની જવાબદારી તમારી રહેશે.

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

૪૭. સદરહું સ્કીમ કાયમ માટે હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટર તરીકે ઓળખાશે, તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

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

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

૫૦. સદરહું વેચાણ આપેલ દુકાનનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ના નિયમ મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર -

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 14
--------------------	-------------------	------------

ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સર્વે નંબરમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત છે, જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ દુકાનની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતું હોઈ સદરહું દુકાનનો બિલ્ટઅપ એરીયા વિસનગર મ્યુનિસિપાલીટી દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર બાંધકામ ચોરસમીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવેલ છે અને એ રીતે બિલ્ટ અપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

૫૧. સદરહું સ્કીમ તથા બીજી તરફવાળાએ ખરીદેલ દુકાનના બાંધકામની ગુણવત્તા બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના એન્જનીયર્સ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે, તેમ છતાં ભવિષ્યમાં સ્કીમના દુકાન હોલરો દ્વારા દુકાનમાં સુધારા-વધારા કે તોડફોડ કરવામાં આવે કે અન્ય કોઈ રીતે સ્કીમની મિલકતને નુકશાન પહોંચાડવામાં આવે અથવા કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે ધરતીકંપ, પુર, આગ વિગેરેને લીધે હયાત બાંધકામને નુકશાન થાય તો તે અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની હતી નહીં અને રહેશે નહીં, તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.
૫૨. સદરહું સ્કીમમાં વિસનગર મ્યુનિસિપાલીટીએ મંજૂર કરેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબનું કોમન પાર્કીંગ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તેમાં બીજી તરફવાળાએ અન્ય દુકાન હોલરો સાથે હળીમળીને પાર્કીંગ કરવાનું છે. આમ છતાં કોમન માર્જનની જગ્યામાં અગર મેઈન ઈન્ટરનલ રોડની સાઈડમાં અન્ય મેમ્બર્સને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે વીઝીટર તેમજ માલિકોએ પોતાના ટુ વ્હીલર તથા ફોર વ્હીલરનું પાર્કીંગ કરવાનું છે અને તે બીજી તરફવાળા બિનશરતી રીતે કબુલ મંજૂર રાખે છે અને ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કે સ્કીમના દુકાન હોલરો જે કોઈ જગ્યા ફાળવવામાં આવશે, તે અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા બીજી તરફવાળા હક્કદાર નથી, તે હકીકત બીજી તરફવાળા બિનશરતી કબુલ મંજૂર રાખે છે. સદરહું સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સ્વતંત્ર કાયમી એલોટ કરવામાં આવતી કોમન જગ્યા અંગે ભવિષ્યમાં એક તરફવાળાની કોઈ જ કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં કારણ કે, સર્વિસ સોસાયટીની આ યોજનાથી એક તરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારનો આર્થિક કે અન્ય લાભ મળતો નથી કે મળવાપાત્ર નથી, તે હકીકત બીજી તરફવાળા કબુલ કરે છે.
૫૩. હવે સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી સદરહું સ્કીમના દુકાન હોલરોની સર્વિસ સોસાયટીના નિતી, નિયમો, ઠરાવો તથા કાયદાને આધિન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે વાણિજ્ય હેતુ માટે વેચાણ આપેલ દુકાન હોય તો વાણિજ્ય તરીકે ઉપરોક્ત વેચાણ

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 15
--------------------	-------------------	------------

દસ્તાવેજોની શરતોને આધીન ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદરહું મિલકતમાંથી જે કાંઈ રિદ્દી સિદ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેના વખતો વખતના ભાગીદારો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હીસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યા નથી.

૫૪. સદરહું મિલકતના આજદિન સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષ ધારો, નગર પાલિકા વેરો, શિક્ષણવેરો વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની છે તથા સદરહું મિલકતના પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહું દુકાનના ટેક્સો ભરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે તથા બાંધકામ અંગેનો જી.એસ.ટી. પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે.

૫૫. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુ ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી તેમજ સદરહું મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાંનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે ક્યેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. આમ આ રીતે સદરહું મિલકતના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે. જે બીજી તરફવાળાએ જોઈ-તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

૫૬. **સેવરેબીલીટી ક્લોઝ :** મજકુર મિલકતના આ કચરમાં જણાવેલ તમામ શરતો પૈકી કોઈપણ શરત અથવા વિગત અંગે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન ડેવલપમેન્ટ) એક્ટની જોગવાઈ સાથે અને અગર અન્ય પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત ન હોય અને તેના કારણે તેવી શરત અથવા વિગત બીનઅમલી થાય તો તેવી શરત અથવા વિગત એક તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ દૂર કરવાની અથવા સુધારવાની રહેશે. જેથી કરીને ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન ડેવલપમેન્ટ) એક્ટના રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન લાગુ કરી શકાય.

૫૭. **તકરાર બાબતે :** મજકુર મિલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરત અંગે એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે જો કોઈ મતભેદ, તકરાર કે તેવું કાંઈ હોય તો તેનું નિરાકરણ એક તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ સાથે મળીને લાવવાનું રહેશે. આમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો આવા મતભેદ અને તકરારનું નિરાકરણ લાવવા માટે ગુજરાત રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ રજૂ કરીને ધી રીયલ એસ્ટેટ

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 16
--------------------	-------------------	------------

(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટના રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશનની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનું રહેશે.

૫૮. સેકન્ડ ફ્લોરની ઉપર આવેલ ટેરેસને સહીયારી મિલકત તરીકે ગણેલ નથી, એટલે કે સેકન્ડ ફ્લોરની ઉપર આવેલ ટેરેસ અમો એક તરફવાળાની માલિકીનું આવેલ છે, અને તેને અમો એક તરફવાળાએ અમારી મરજી મુજબ વેચાણ ટ્રાન્સફર, એસાઈન, ભાડે આપવા, કાયદેસર રીતે હક્કદાર છીએ તથા હક્કદાર રહીશું, જે બીજી તરફવાળા બિનશરતી કબુલ રાખે છે, અને ભવિષ્યમાં આ અંગે કોઈપણ જાતનો વાંધો, તકરાર, દાવો, ફરિયાદ કે તેવું કાંઈ કરવા-કરાવવા હક્કદાર નથી, તે બદલની સ્પષ્ટપણે બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.
૫૯. સદરહું દુકાનની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં વિસનગર મ્યુનિસિપાલિટીનો ચાર્જ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધ-સરકારી ટેક્સનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.
૬૦. સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૮૦% લેખેનો રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે. સદરહું મિલકતને લગતા તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, બી.યુ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ટાઈટલ, રેરા સર્ટિફિકેટ, વિગેરેની નકલો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે.
૬૧. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા ખૂટતી સ્ટેમ્પડ્યુટીની જવાબદારી પણ માત્ર બીજી તરફવાળાની છે.

વેચાણ આપેલ મિલકતનું પરિશિષ્ટ :-

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ મહેસાણા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વિસનગરના કસ્બે વિસનગર નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ નવિન એકત્રીત રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૦૫૪ (જુનો રે.સ.નં. ૨૩૨૬) વાળી મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) તથા રહેણાંકના હેતુ સાડું એન.એ. થયેલ જમીનના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસારના મર્કન્ટાઈલ (સ્મોલ સેન્ટર) ના હેતુ સાડું ચો.મીટર ૨૮૫૭.૦૦ ના માપની એન.એ. થયેલ જમીન ઉપર આવેલ હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગની દુકાન નંબર - ની ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો હક્ક તથા સદર હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટરના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 17
--------------------	-------------------	------------

એટલે કે સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત, જે સીટી સર્વે કચેરીના રેકર્ડ શીટ નંબર - NA૮૯, સીટી સર્વે નંબર - NA૩૦૫૪/....., ચોરસ મીટર ના માપથી નોંધાયેલ મિલકત.

સદર મિલકતના ખુંટની વિગત :-

પૂર્વ દિશાએ :-

પશ્ચિમ દિશાએ :-

ઉત્તર દિશાએ :-

દક્ષિણ દિશાએ :-

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

એકતરફવાળાનું નામ :- પૂજા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, વિસનગર

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર પટેલ હરેશકુમાર કરશનભાઈ

સરનામું :- ફર્સ્ટ ફ્લોર, સોના કોમ્પ્લેક્સ, કાંસા ચાર રસ્તા પાસે, મુ.વિસનગર, તા.વિસનગર, જિ.મહેસાણા.

Email :-

બીજીતરફવાળાનું નામ :-

સરનામું :-

Email :-

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

એનેક્ષર (એ) :-

સદરહું “હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટર” નામની કોમર્શિયલ સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિટ્ટીની નકલ :-

એનેક્ષર (બી) :-

વેચાણ રાખનારની સહી	વેચાણ આપનારની સહી	PAGE 18
--------------------	-------------------	------------

સદરહું “હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટર” નામની કોમર્શિયલ સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :-

એનેક્ષર (સી) :-

સદરહું “હેરીટેજ ટ્રેડ સેન્ટર” નામની કોમર્શિયલ સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ અંગેના ઓપીનીયન તથા ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ :-

એ રીતેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીપુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા પેઢીને તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તારીખ : / /૨૦૨૩

સ્થળ : વિસનગર

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનારની સહી :-

પૂજા ઈન્ફ્રાસ્પેસ, વિસનગર એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતીથી તેના ભાગીદારો :-

- ૧.....
- ૨.....
- ૩.....
- ૪.....
- ૫.....
- ૬.....
- ૭.....

તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ બે સાક્ષીઓ

રૂબરૂ કરેલ છે :-

- ૧.....
- ૨.....