<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

''રિગલ પ્લાઝા''
નગરપાલિકા વ્યારા એ મંજુર કરેલ કુલ બાંધકામ પૈકી
.... **માળ પર આવેલ દુકાન નંબર–.......** વાળી
આશરે .... **સમચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ બાંધકામ
તથા ...... **સમચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ **અવિભાજય** ભાગ સહિત
વાળી મિલકત.
સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી
નગરપાલિકા વ્યારાના વોર્ડ નંબર–૫
મોજે વ્યારા, તાલુકો વ્યારા, જી. તાપી.

મિલકત નો અવેજ–₹ ..../–

–:: પહેલા પક્ષના ::–

"RUDRAI DEVELOPERS" ભાગીદારી પેઢી
તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી
તેના ભાગીદારેના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે

....

–:: બીજા પક્ષના ::–

વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ :–   /   /૨૦૨૨

વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી તારીખ :–   /૦૬/૨૦૨૨

વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર :–

BHARTESH P. SHAH

ADVOCATE & TAX CONSULTANT

108-109, First Floor, Big Bazar Complex,
Opp. Jain Temple, Kanpura, Vyara,
Tal. Vyara, Dist- Tapi. 394650.
Mobile   :- 099792 79888
Office   :- 089802 79888

વેચાણ દસ્તાવેજ

₹ ..../–

અંકે રૂપિયા .... પુરાનો

સંવત ૨૦૭૮ ના .... ને વાર .... તારીખ .... મી માહે.................

સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને :–

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને કે પ્રથમ પક્ષના :–

"RUDRAI DEVELOPERS" ભાગીદારી પેઢી, **Pan No- ABCFR1506R**, ઠેકાણું–સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી, વૈભવ કોમ્પલેક્ષની બાજુમાં, જુના બસ સ્ટેન્ડ પાસે, વ્યારા, તા. વ્યારા, જી. તાપી ૩૯૪ ૬૫૦ ભાગીદારી પેઢી તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી તેના ભાગીદારેના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે

Pan No-__________________, Mo No :-__________________

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ માં પહેલા પક્ષના અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે તથા વખતો વખતના હોદ્દેદાર, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીની–સ્ટ્રેટસ તથા સડસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને કે બીજા પક્ષના :–

...., ઉ.વ.આ–........, ધંધો–.........., જાતના–.............,
રહે–..
આધાર કાર્ડ નંબર–...................... **Pan No :- _____________, Mo. No-___________**

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા તમો અથવા રાખનારા અથવા તમો અથવા એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં તમો બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાળી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

(૧) તાપી ડીસ્ટ્રીકટ, વ્યારા સબ ડીસ્ટ્રીકટ, કસ્બે વ્યારાના વિસ્તારમાં તથા વ્યારા નગરપાલિકા વોર્ડ નંબર–૫ માં આવેલી છે. જેનો સીટી સરવે કચેરી વ્યારા દફતરે સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ થી નોંધાયેલી ૩૯૬૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન **પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦** સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન માં બાંધવામાં આવેલ **''રિગલ પ્લાઝા''** નામના પ્રોજેકટના (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ''મકાન'' અથવા ''પ્રોજેકટ'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે) .... **માળે** આવેલ દુકાનો પૈકી **દુકાન નંબર– ....** (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ''દુકાન'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે) થી બાંધકામ કરેલ દુકાન વાળી મિલકત ચાલી આવેલ છે, જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે **''પરિશિષ્ટ''** માં દર્શાવેવામાં આવેલ છે તે દુકાન અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક ₹ ..../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા)

ના કિંમતી અને સંપર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ, અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ : .... ના રોજ લેખીત વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ કરાર મે. વ્યારાના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧–નંબરની બુકમાં **અનુક્રમ નંબર–....... થી તારીખ : ....** ના રોજ નોંધણી થયેલ છે. તે કરારની શરતોનુ અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સંપૂર્ણ પણે પાલન થયેલ છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ ઉપરોકત કરારનુ તમામ શરતો સહીત સંપૂણે પાલન કરવાનું છે. તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

–:: વિગત ::–

રકમ ₹	ચેક નંબર/ડી.ડી. /ટ્રાન્સફર	તારીખ	બેંક નું નામ
₹...............	....	....	________________
₹...............	....	....	________________
₹.............../–	કુલ (અંકે રૂપિયા ....પુરા)		

અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાનનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તર–તકરાર અમો પહેલા પક્ષનાએ કે અમારા ભાગીદારોએ કે અમારા વંશ, વાલી વારસોએ કરવા–કરાવવાની નથી અને કચેરીએ–કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદબાતલ થાય સહી અને ગણાશે સહી.

(૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાનના ટાઈટલ તથા હુકમોની હકીકત એવી છે કે :–

મજકુર સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ વાળી ૩૯૬૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન મુળ ફુલચંદભાઈ ગણપતલાલ શાહ ના નામે સીટી સરવે રેકર્ડ દફતરે ચાલી આવેલ હતી, જે પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા તેના પર આવેલ બાંધકામ જે વૈભવ ટોકિઝના નામે ઓળખાતુ હતુ, જે મિલકત ફુલચંદ ગણપતલાલ શાહ નાઓ પાસેથી ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) અરૂણભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી (૨) ઈન્દ્રવદન ગમનભાઈ ગાંધી (૩) પ્રકાશભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી (૪) ભાવેશકુમાર ઈન્દ્રવદન ગાંધી નાઓએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી હતી અને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મે. વ્યારા ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૫૭૦ નંબરે તારીખ : ૦૨/૦૬/૨૦૦૩ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ તથા તેનો સુધારાનો દસ્તાવેજ મે. વ્યારા ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૭૮૩ નંબર તારીખ : ૦૬/૦૮/૨૦૦૩ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ તે દસ્તાવેજ આધારે ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) અરૂણભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી (૨) ઈન્દ્રવદન ગમનભાઈ ગાંધી (૩) પ્રકાશભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી (૪) ભાવેશકુમાર ઈન્દ્રવદન ગાંધી નાઓ ના નામ વેચાણ નોંધથી સીટી સરવે રેકર્ડ ઉપર તારીખ : ૨૬/૦૮/૨૦૦૩ થી દાખલ થયેલું છે. અને જે નોંધ તારીખ :

૩૦/૦૯/૨૦૦૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે આમ સદરહું સદર સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ વાળી ૩૯૬૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જે પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા તેના પર આવેલ બાંધકામ જે વૈભવ ટોકિઝના નામે ઓળખાતુ હતુ જે ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) અરૂણભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી (૨) ઈન્દ્રવદન ગમનભાઈ ગાંધી (૩) પ્રકાશભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી (૪) ભાવેશકુમાર ઈન્દ્રવદન ગાંધી નાઓના નામે માલિક તરીકે ચાલી આવેલ,

ત્યાર બાદ ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) અરૂણભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી (૨) ઈન્દ્રવદન ગમનભાઈ ગાંધી (૩) પ્રકાશભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી (૪) ભાવેશકુમાર ઈન્દ્રવદન ગાંધી જેઓ પૈકી અરૂણભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી કે જેઓ તારીખ : ૧૪/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ ગુજરી ગયેલ અને તેમની વારસાઈ કરતી વેળાએ તેમના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે જયોત્સનાબેન તે અરૂણભાઈ ગાંધીની વિધવા, વિમલ અરૂણભાઈ ગાંધી, અનિતાબેન અરૂણભાઈ ગાંધી, ચેતનાબેન અરૂણભાઈ ગાંધી અને ખુશ્બુબેન અરૂણભાઈ ગાંધી નાઓના નામ વારસાઈ નોંધથી સીટી સરવે રેકર્ડ દફતરે તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને જે નોંધ તારીખ : ૨૫/૦૯/૨૦૧૧ ના રોજ નામંજૂર થયેલ છે અને ત્યાર બાદ જયોત્સનાબેન તે અરૂણભાઈ ગાંધીની વિધવા, અનિતાબેન અરૂણભાઈ ગાંધી, ચેતનાબેન અરૂણભાઈ ગાંધી અને ખુશ્બુબેન અરૂણભાઈ ગાંધી નાઓએ તેમનો તમામ પ્રકારનો લાગ ભાગ હક્ક–હિસ્સો હક્કકમીના સોગંદનામુ નોટરી રૂબરૂ તારીખ : ૧૧/૦૫/૨૦૧૧ થી કરી વિમલ અરૂણભાઈ ગાંધી ની તરફેણ માં જતો કરેલ છે જે હક્કકમીનો લેખ નોંધ સીટી સરવે કચેરી દફતરે તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને નોંધ તારીખ : ૨૫/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ નામંજુર થયેલ છે સદર નામંજુર થયેલ નોંધો સામે મે.ના કલેકટર સાહેબ વ્યારાને સીટીએસ અપીલ દાખલ કરેલ જે મે. ના કલેકટર સાહેબ વ્યારાના હુકમ નંબર–સીટીએસ/અપીલ નંબર–૩૨/૨૦૧૧ તારીખ : ૦૬/૦૨/૨૦૧૨ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે જે હુકમની નોંધ સીટી સરવે રેકર્ડ દફતરે તારીખ : ૧૮/૦૩/૨૦૧૨ થી દાખલ થયેલ છે અને જે નોંધ તારીખ : ૦૮/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે આમ આ નોંધની અસરથી વિમલ અરૂણભાઈ ગાંધી નું નામ સીટી સરવે રેકર્ડ દફતરે દાખલ થયેલ છે.

તેજ રીતે ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ના ભાગીદારો પૈકી પ્રકાશભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી કે જેઓ તારીખ : ૧૨/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ ગુજરી ગયેલ અને તેમની વારસાઈ કરતી વેળાએ તેમના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે હેમાક્ષીબેન પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી, અંકુર પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી, જુલીબેન પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી અને દ્રષ્ટીબેન ઉર્ફે ડીપલબેન પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી નાઓના નામ વારસાઈ નોંધથી સીટી સરવે રેકર્ડ દફતરે તારીખ : ૧૦/૦૯/૨૦૧૪ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને જે નોંધ તારીખ : ૨૦/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે અને ત્યાર બાદ હેમાક્ષીબેન પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી, જુલીબેન પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી અને દ્રષ્ટીબેન ઉર્ફે ડીપલબેન પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી નાઓએ તેમનો તમામ પ્રકારનો લાગ ભાગ હક્ક–હિસ્સો અંકુર પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી ની તરફેણ માં જતો કરેલ છે જે ફારગતીનો લેખ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી વ્યારામાં ૧ નંબરની બુકે ૧૭૦૮ નંબરે તારીખ : ૨૧/૧૧/૨૦૧૪ ના

રોજ નોંધાયેલ છે અને જે ફારગતી લેખની નોંધ સીટી સરવે કચેરી દફતરે તારીખ : ૨૩/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને નોંધ તારીખ : ૨૮/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે આમ આ નોંધની અસરથી અંકુર પ્રકાશચંદ્ર ગાંધી નું નામ સીટી સરવે રેકર્ડ દફતરે દાખલ થયેલ છે.

આમ ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદારો પૈકી અરૂણભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી અને પ્રકાશભાઈ ગમનભાઈ ગાંધી કે જેઓ ગુજરી ગયા હોય જે બાબતે ભાગીદારી ફેરફારના લેખ થી તેઓના વારસદાર તરીકે વિમલ અરૂણભાઈ ગાંધી અને અંકુર પ્રકાશચંદ્ર ગાંધીનું નામ ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદારો તરીકે દાખલ થયેલ છે જે ભાગીદારી ફેરફાર નો લેખ તારીખ : ૦૬/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ કરેલ છે જે ભાગીદારી લેખ નોટરી રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ નોટરી રજીસ્ટર નંબર–૨૪૯૮ તારીખ : ૧૬/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવેલ છે આમ ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો તરીકે (૧) વિમલભાઈ અરૂણભાઈ ગાંધી (૨) ઈન્દ્રવદન ગમનભાઈ ગાંધી (૩) અંકુરભાઈ પ્રકાશભાઈ ગાંધી (૪) ભાવેશકુમાર ઈન્દ્રવદન ગાંધી નાઓ નામો ચાલી આવેલ છે. આમ મજકુર સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ વાળી ૩૯૬૭ સમચોરસ મીટર **પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત જે ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો માલિક મુખત્યાર તરીકે ચાલી આવેલ હતા,

ત્યાર બાદ ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો તરીકે (૧) વિમલભાઈ અરૂણભાઈ ગાંધી (૨) ઈન્દ્રવદન ગમનભાઈ ગાંધી (૩) અંકુરભાઈ પ્રકાશભાઈ ગાંધી (૪) ભાવેશકુમાર ઈન્દ્રવદન ગાંધી નાઓ પાસેથી મજકુર સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ મિલકત અમો વેચાણ આપનારા તે **"RUDRAI DEVELOPERS"** ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો એ તારીખ : ૧૩/૧૦/૨૦૨૧ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. અને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન વ્યારાના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૨૦૫૩ નંબરે તારીખ : ૧૩/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. તે આધારે અમો વેચાણ આપનાર તે **"RUDRAI DEVELOPERS"** ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો (૧) જગદીશ સુમનલાલ શાહ (૨) અશોકભાઈ દયારામ ચૌહાણ (૩) નિલેષકુમાર ચીમનલાલ શાહ (૪) દેવેન્દ્રકુમાર અમૃતલાલ જોશી નાઓ ના નામ સીટી સરવે કચેરી વ્યારા દફતરે તારીખ : ૨૯/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ માલિક તરીકે દાખલ થયેલ છે. આમ મજકુર સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦ સમચોરસ મીટર જમીન અમો પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ની માલીકીની ચાલી આવેલ છે.

જે સદર સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦ સમચોરસ મીટર મિલકત પર ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો નાઓ એ નગરપાલિકા વ્યારા પાસે બેઝમન્ટ ફ્લોર + ગ્રાઉન્ડ + ૪ માળની બાંધકામ પરવાનગી રજા ચીઠ્ઠી અંક નંબર–૪૯, તારીખ : ૨૩/૧૦/૨૦૨૦ થી મેળવેલ હતી અને પરંતુ જે પરવાનગી ના રીવાઈઝડ પ્લાન થી નગરપાલિકા વ્યારા પાસે બેઝમન્ટ ફ્લોર + ગ્રાઉન્ડ + ૪ માળની બાંધકામ પરવાનગી રજા ચીઠ્ઠી અંક નંબર–૨૨/૨૦૨૧–૨૨, તારીખ : ૧૫/૦૬/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે જે

પરવાનગી સહીત અમો વેચાણ આપનાર તે **"RUDRAI DEVELOPERS"** એક ભાગીદારી પેઢી ને વેચાણ દસ્તવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે, જેમાં હમો પહેલા પક્ષનાએ બીલ્ડીંગ બનાવેલ છે જેમાં કોર્મશીયલ બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નંબર–................................ તારીખ : .... આપેલ છે.

ઉપરોકત મુજબના ટાઈટલ વાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો પ્હેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્લાન ''રિગલ પ્લાઝા'' નામે કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ નુ બાંધકામ કરેલ છે.

''રિગલ પ્લાઝા'' ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદીન સુધી યાને કે તમો બીજા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કર્યા સુધી વ્યારા નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે/મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વ્યારા નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબ બેઝમન્ટ ફલોર + ગ્રાઉન્ડ + ૪ માળ નું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે અને તે બિલ્ડીંગ ના .... માળ પર આવેલ **દુકાન નંબર–......** ના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરિયા નું ક્ષેત્રફળ ...... **ચો. મી. છે.** (કારપેટ એરિયા એટલે દુકાનની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસ નું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાન નો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં પ્રોજેકટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કોમોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરિયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા કરવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મિલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સરદહુ દુકાન અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણે આપેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર દુકાનના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શન તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેકટ (એન્જીનિયર) મે. મોદી એસોસીએટસ્ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવમાં

આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ તે તપાસીએ લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજાપક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનુ જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તેમોને કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૪) અમો પહેલા પક્ષનાના વકિલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવમાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, દુકાન નું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા સીટી સરવે કચેરી વ્યારા સદર સીટી સરવે નંબર ને લાગતી તમામ નોંધો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ વ્યારા નગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) મજકુર ''રિગલ પ્લાઝા'' નુ આજદિને જેટલી F.S.I પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે તેમાં આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ દુકાન નો સમાવેશ થયેલ છે. The Promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace right after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will ben owned by the '' Association Of Allottee''.

(૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન અમો પહેલા પક્ષનાના માલિકીપણાં અને કબજા, ભોગવટા માંથી કાઢી લઈને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે તે બદલની આથી પાકી કબજા રસીદ અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપીએ છીએ. અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર દુકાન નો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ માલિકી હકકે કબજો તથા ગાર્ડન સહિતની નમામ કોમન સીવિધાઓ જોઈ તપાસી દરેક બાબતના તજજ્ઞો પાસે ચેક કરી–કરાવી, તમામ બાબતો/ચીજ વસ્તુઓ સંપુર્ણ રીતે સંતોષકારક લાગતા રાજીખુશીથી સ્વીકારી લઈ, મજકુર દુકાન નો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકાર્યા બદલની આથી પાકી પહોંચ લખી આપો છો સહી, અને એ રીતે હવેથી મજકુર દુકાન ઉપર અમો પહેલા પક્ષનાના કોઈ કબજો ભોગવટો કે માલિકીપણું રહયા નથી કે રાખ્યા નથી. અને તેવા તમામ હક્કો અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાના લાભમાં કાયમને માટે ટ્રાન્સફર યાને તબદીલ યાને એસાઈન કરી દીધા છે સહી.

(૭) આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, દુકાન માં અથવા ''રિગલ પ્લાઝા'' માં કોઈ માળખાકીય ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ), કારીગરી (વર્કમેનશીપ) માં કોઈ ખામી, ગુણવત્તા (કવોલીટી) અથવા સેવાઓ જોગવાઈઓમાં ખામી (પ્રોવિઝાન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઈપણ જવાબદારી (એમ્લીગેશન) ખામીયુકત છે તેવુ તમો બીજા પક્ષના અમો પહેલા પક્ષના ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતેની ખાત્રી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈ પણ ઈસમ દ્વારા બરઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી, તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાની ગુણવત્તા તથા એગ્રિમેન્ટ માં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

I) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેકટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, વોટરપ્રુફિંગ કામ, લિફટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનુ કામ, એલ્યુમીનીયમ સેકશન વિન્ડોનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનુ કામ, તમામ ટાઈલ્સ ડેડા, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ કામ, પુટ્ટી–પી.ઓ.પી.નું કામ, એલીવેશનનું કામ વિગેરે તમામ કામોને ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો દ્વારા કરી–કરાવી લિધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનુ લાઈન લેવલ, કામગીરી, તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન–સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી–કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ ાથી બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે. અને તમામ બાબતો કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

II) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમિનિટીઝની તમામ બાબતોની જાણવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા

પક્ષના દ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તોતે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

III) વધુમાં બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે તેઓએ મજકુર દુકાન અને સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે–કરાવશે તો સદરહુ મિલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જાતની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

A.) સદરહુ દુકાન અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતા જો બીજા પક્ષના દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા–કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકત/કોમન સુવિધાઓ/બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના સંપુર્ણ જવાબદાર તમે બીજા પક્ષના રહેશે.

B.) બિલ્ડીંગ ના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનું નથી. કારણે કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/ પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલ માં આપ–ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવુ કાર્ય કરવાનું નથી. તેમજ બાથરૂમ, કીચન કે કોઈપણ પ્રકારની સફાઈમાં એસિડ કે નુકશન કરતા કેમીકલ વાપરવાના નથી અને આવુ કરો અને ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ કે વોટરપ્રુફિંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી.

C) બીજા પક્ષકારે સદરહું દુકાન નંબર–.......... માં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગ ના બે ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલોમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષાર યુકત પાણીથી બનેલી ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

D) બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની બહારની તથા અંદરની કોઈપણ દિવાલને તથા વોટરપ્રુફિંગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી–દરવાજા, લિફ્ટ, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષકારે કરવા–કરાવવાનું નથી. ફ્લાવર બેડમાં માટી ભરવાની નથી પરંતુ ફ્લાવર બેડનો ઉપયોગ ફુલ–છોડના કુંડા મુકીને કરવાનો રહેશે. તેમજ એ.સી. ના કમ્પ્રેસર નિયત કરેલા સ્થળે જ મુકવાના રહેશે.

E) દુકાન/યુનિટ માં વપરાતી લાઈટો, મંજુર અને દર્શાવેલ લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને દુકાન/યુનિટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારા માં સારી ગુણવત્તાનુ સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

F) સદરહુ બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ (કાંણા કે ગાબડા) પાડવાના નથી, બેઝમેન્ટની છત ઉપર આવેલ ગાર્ડનમાં યાને કે તે છતમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપુર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી. માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતા આ બાબતે તમો બીજા પક્ષના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો, કે તેમા ડીઝાઈન્ડ લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગ નું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહી.

G) બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરી–કરાવી લિધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી લીફટ લાઈસન્સ સમયસર રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટીની રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

H) સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા વ્યારા નગરપાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કૃત્ય તથા તોડફોડનુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **''રિગલ પ્લાઝા''** માં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનુ ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

I) ટુંકમાં, અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નિચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાનમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપુર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે, તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લિધેલ તમામ ચિજ વસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈ થી તમો બીજા પક્ષના સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

J) અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાન વાળી મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતના સંપુર્ણ માલીક મુખત્યાર બનાવેલ છે જેથી મજકુર **''રિગલ પ્લાઝા''** માં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝની સાર–સંભાળ માટે જે

સોસાયટી/મંડળીની રચના થાય, તેમાં તમો બીજા પક્ષનાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય બનવાનુ રહેશે અને સોસાયટીના તમામ નિતિ–નિયમોનુ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ, ફાયર લિફટ, જનરેટર, તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લિધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપુર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી–કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે. અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડ વાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તથા દિવાબતીથી અથવા કોઈ બીજા કારણોસર આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટ માંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરી માંથી તમો બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકી ૨૪ કલાક આખા ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગો વસાત જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટીમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે તમામ બિલ્ડીંગની દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે કેમ્પસમાં રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજ માં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીની ટાંકીઓ બનાવી આપેલ છે. અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિ થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુવિધા માટે દરેક દુકાન માલીકોએ ફરજીયાત પોત–પોતાના દુકાનમાં એક એબીસી, અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય, તમો બીજા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેન્ટેઈન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઈટીંગનુ ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનુ મેન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમા અમો પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીર પણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

(૯) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ દુકાનની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો અમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે. અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે એલીવેશન ફેરફાર તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. બિલ્ડીંગ નીચેની એમીનીટીઝ અંગે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે જેથી બિલ્ડીંગ નીચે જે એમેનીટીઝ આવેલ છે તે આ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનારે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાદ–વિવાદ વેચનાર સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે ખરીદનારે કરવા–કરાવવાનો નથી. આમ, તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ દુકાન ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમોતે બતાવેલ બ્રોશર/ સગવડતાની સરખામણી, હાલની સ્થળ ઉપરની સગવડતાઓ સાથે કરવા–કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા–વચકા કાઢવાના નથી કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતા કરો–કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. આમ, તમો ખરીદનારાએ દુકાનના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા–વિરોધ કે દર–દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત તેમોએ કરેલ છે. તેમ છતા ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દર–દાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો–કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજ ની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૧૦) પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, વિડીયો પ્રેજેન્ટેશન, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, દુકાન ના બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈડ, વોરબોડી કે અન્ય પ્રેજેન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચર પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજેન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પહેલા પક્ષના ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા પ્રેજેન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો બીજા પક્ષનાને આપવા બંધાયેલા નથી. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ ઈલેકટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેટ દુકાન જ વેચાણ આપેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજેન્ટેશનો આપવા બાબતે બીજ પક્ષનાએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની

નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા–વચકા કે દાવા–દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરો–કરાવો તો તે આથી રદ–બાતલ થાય સહી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ દુકાન મો કોમન ટોઈલેટ–બાથરૂમ વિગેરે સાથે બનાવી આપેલ છે. અને દુકાનને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા કેમ્પસની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત ''**રિગલ પ્લાઝા**'' પ્રોજેકટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટીઝ કેબીન, કમાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીગ, દાદર, પેસેજ, લીફટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન લાઈટ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. તે તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સંપુર્ણ કબજો અમો પહેલ પક્ષનાએ તમો ખરીદનારા તથા સોસાયટીના સભ્યોને સુપ્રત કરી દીધેલ છે. અને તમામ કોમન એમીનીટીઝના સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તમ્મે બીજા પક્ષના તથા સોસાયટીને આ દસ્તાવેજથી બનાવેલ છે. જેથી રેરા કાયદા મુજબ કોમન એમીનીટીઝ ટ્રાન્સફર થઈ ગયેલ છે તેવી સ્પષ્ટ અને સપુર્ણ સમજ તમો ખરીદનારને આપેલ છે અને તે તમો ખરીદનારે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ કોમન એમીનીટીઝ ટ્રાન્સફર કરવા અંગે કોઈપણ અલગથી દસ્તાવેજ કરવાનો રહેતો નથી. મજકુર તમામ કોમન એમીનીટીઝતો વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત ''**રિગલ પ્લાઝા**'' નામના પ્રોજેકટના તમામ દુકાન હોલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર ''રિગલ પ્લાઝા'' પ્રોજેકટના ઉપરોકત તમામ કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ કેમ્પસને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા વ્યારા નગરપાલીકાના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા ''રિગલ પ્લાઝા'' પ્રોજેકટના સભ્યો, કબજેદારો તથા દુકાન માલીકોએ ફાળે પડતો ચૂકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે નહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટ કર્તા/એજન્સી, તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી. તથા તમારાા દુકાનના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે સહી. સદરહુ શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં સહી કરેલ છે.

લીફટ લાયન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી દર વર્ષે સમયસર રીન્યુ કરાવવાના હોય છે તેમ છતા કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે વ્યારા ।નગરપાલીકા કચેરીમાં ફોર્મ નંબર–૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનુ હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમાં જરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે સહી. આમ, ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા

તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૧૨. સદરહુ **''રિગલ પ્લાઝા''**ના કેમ્પસમાં તમો ખરીદનારને સહીયારી પાર્કીંગની ફાળવણી કરવામાં આવેલ છે તથા પાર્કીંગ પ્લાન તમો ખરીદનારે જોઈ, સમજીને દુકાન ખરીદેલ કરેલ છે અને તે ફાળવણી તમો ખરીદનારે માન્ય રાખેલ છે તે શરતે જ અમોએ આ દુકાન તમોને વેચાણ આપેલ છે. ભવિષ્યમાં ખરીદનારે આ બાબતે વાંધા–વિરોધ કે દર–દાવો કરવાનો નથી અને જો કરો–કરાવો તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ તે રદ્દબાતલ થાય સહી. આમ પાર્કિંગ બાબતે કોઈપણ પ્રકારને વાદ–વિવાદ કે કોર્ટ કેસ તમો બીજા પક્ષનાએ કરવાની આને કરો–કરાવો તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ રદ્દબાતલ ગણાય સહી.

(૧૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા વ્યારા નગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષના ને કોઈ નોટીશ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી આમ પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાનના તમો બીજા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને મજકુર દુકાનનો માલિકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભેગ, વહીવટ કરવા–કરાવવા, તેમજ મજકુર દુકાન ના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર ઉપર ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક–આમદની ઉપજાવવા પણ હક્કદાર થયા છો ઉપરોકત દરેક કાર્ય વાણિજયના હેતુ માટે જ કરી શકાશે સહી.

બીજા પક્ષના નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન માં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન જેમાં આવેલ છે તે **''રિગલ પ્લાઝા''** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકસાન પહોંચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વ્યારા નગરપાલીકાને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ

જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ આથવા ''રિગલ પ્લાઝા'' માળખા વિગેરેને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેવા કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ ''રિગલ પ્લાઝા'' માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્ય એ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. દુકાનની અંદર કોઈપણ જગ્યાએ તમો વેચાણ રાખનારાએ પાણીનો સંગ્રહ કરવા માટે અલગથી પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી. ઉપરાંત બિલ્ડીંગની અંદરથી કે છત ઉપરથી કોઈપણ પ્રકારના ફટાકડાઓ ફોડવાના નથી.

૧૫. આજદિન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ કે વરસાદ, પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણો તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકસાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતી સર્જાઈ તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે દુકાન હોલ્ડોરની કે તમો ''રિગલ પ્લાઝા'' ના તમામ દુકાન હોલ્ડર્સોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, સ્ટ્રકચરલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજી–ખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ દુકાન નો વીમો તમો એકલાએ પોતના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે. અને તે વીમાનુ પ્રિમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનુ રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા દુકાનનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રિમિયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૧૬. બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ''રિગલ પ્લાઝા'' ની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ બિલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ દુકાનો ના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્ અથવા રદ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ દુકાન માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને ''રિગલ પ્લાઝા'' માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને ''રિગલ પ્લાઝા'' ના અન્ય સભ્યોને અગવતા ઉપસ્થિ થાય. તેમજ પેસેજમાં, દાદરમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

(૧૭) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન બીજા પક્ષના ના કબજામાં હોવા છતા બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો/કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

સલમતીના કારણોસર અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાનની સીલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવેલ નથી. કારણકે પ્લાસ્ટર કરવાથી તે સિલીંગ માંથી છુટુ પડી જવાની ખુબજ સંભાવનાઓ હોય છે. જેથી કોઈ જાનહાની કે નુકશાન ન થાય તેવા કારણોસર અમો પહેલા પક્ષનાએ દુકાનની સિલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવેલ નથી. જે બાબતની તમો ખરીદનારને સમજણ આપેલ છે અને તમોએ સદરહુ બાબત કબુલ, મંજુર રાખીને દુકાન ખરીદ કરેલ છે. પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેકટના બાંધકામમાં શકય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઈ.સી.સહીત) નુ પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતા કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહીતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખીને ફલેટ ખરીદેલ છે.

(૧૮) સદરહુ ''રિગલ પ્લાઝા'' ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ સહીતની જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનિંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતી અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી. અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા–કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણકે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે. અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે. અને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ દુકાન વાળી મિલકત, અર્ધસરકારી, વ્યારા સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે વ્યારા નગરપાલીકા તેમજ દક્ષિણ ગુજરાત વિજ કંપની વિગેરે માં જયાં જયાં અમો પહેલા પક્ષનાનુ નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ માંથી અમો પહેલા પક્ષનાના નામે થી માલિક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી–કરાવી, તમો બીજા પક્ષનાનુ નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી–કરાવી શકશો સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને તેવી સહી, સંમતિ, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીંગને ખાનગી રહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને કે

''રિગલ પ્લાઝા'' નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનુ નથી.

(૨૦) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ યાને કે આજદીન સુધીનુ જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દિધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણા, આઈ.સી.ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડયુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમાામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતા કોઈ બાકી નિકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

(૨૧) ઉપર મુજબની સ્પષ્ટ ચોખવટ હોવા છતા જો આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ પ્રકારનો વાદ–વિવાદ થાય તો તેવા વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. પરંતુ જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી લાવી શકાય તેમ ન હોય તો તેવા સંજોગોમાં રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત રેરા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૨૨) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘટવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમા તે સુધારેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે.

૨૩. તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન વાળી મિલકત ₹ ..../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં વેચાણ આપી છે. જેથી તેના ઉપર ₹ ..../– નો ઈ–સ્ટેમ્પ/ઈ–ચલણ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યો છે. ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨–ક માં જો મિલકતની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાનો આવે તો તે ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે સહી અને તમો જે કંઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડયુટી પેટે ભરપાઈ કરો તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ તરીકે મળેલ ગણાશે નહી.

<u>–:: વેચાણ આપેલ દુકાન ની વિગત ::–</u>

તાપી ડીસ્ટ્રીકટ, વ્યારા સબ ડીસ્ટ્રીકટ, કસ્બે વ્યારાના વિસ્તારમાં તથા વ્યારા નગરપાલિકા વોર્ડ નંબર–૫ માં આવેલી છે. જેનો સીટી સરવે કચેરી વ્યારા દફતરે સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ થી નોંધાયેલી ૩૯૬૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન **પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦** સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન આવેલ છે. જે સીટી સરવે નંબર–સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ **પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦** સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન પર અમોએ કોમર્શિયલ તથા રેસીડેશિયલ બિલ્ડીંગ બનાવેલ છે. જે આખી મિલકતને **''રિગલ પ્લાઝા''** નામ આપવામાં આવેલ છે.

જે પૈકી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને કુલ મંજુર બાંધકામ પૈકી .... પર આવેલ દુકાન **નંબર–............** વાળી આશરે .... **સમચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ વાળી બાંધેલી મિલકત તથા સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન માંથી .... **સમચોરસ મીટર** જેટલો અવિભાજય ભાગ તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેની ચતુરદિશા નિચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચીમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એણી વિગતોનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપુર્ણપણે સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યકિતની કોઈપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણ ને વશ થયા વગર, બીનકેફી હાલતમાં, અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધીથી, રાજીખુશીથી વાંચી વંચાવી સાંભળી, સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરીસ્થિતિમાં જે રીતે વર્ણન કરે તે સભાન વર્ણન કરીને મુકત સંમતીથી લખી આપેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજા પક્ષનાએ પણ વાંચી–વંચાવી, સમજી–વિચારીને તનમતની સાવધ સ્વસ્થ અને તદુંરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશવાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સહિત ઈત્યાદી તમામને સંપુર્ણપણે મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ તત્રે...શાખ

"RUDRAI DEVELOPERS" ભાગીદારી પેઢી
તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી
તેના ભાગીદારોના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે **X**...

X...

X..

શ્રી ....

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો વેચાણ આપનારે તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ :–

''રિગલ પ્લાઝા''
.... માળ પર આવેલ દુકાન નંબર–.......
વાળી આશરે .... **સમચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ બાંધકામ
તથા ...... **સમચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ **અવિભાજય** ભાગ સહિત વાળી મિલકત
સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી
નગરપાલિકા વ્યારાના વોર્ડ નંબર–૫
મોજે વ્યારા, તાલુકો વ્યારા, જી. તાપી.

વેચાણ આપનાર :–

X..

X..

ખરીદનાર :–

X..

X..

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨–એ મુજબ
<u>વેચાણ આપનાર</u> :–
"RUDRAI DEVELOPERS" ભાગીદારી પેઢી
તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી
તેના ભાગીદારોના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે

પાસપોર્ટ સાઈસ ફોટો લગાવી બ્લેક માર્કર પેનથી સહિ કરવી. થોડી પેપર પર થોડી ફોટા પર

ડાબા હાથનો અંગુઠો

X..
શ્રી ....

...

ખરીદનાર :–

પાસપોર્ટ સાઈસ ફોટો લગાવી બ્લેક માર્કર પેનથી સહિ કરવી. થોડી પેપર પર થોડી ફોટા પર

ડાબા હાથનો અંગુઠો

X..

...