<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રાજકોટ તાલુકાનાં મનહરપુર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૬ પૈકી ૧ / પૈકી ૨ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી બીનખેતી પ્લોટ નં. ૨૦૪ + ૨૬૧ થી ૨૬૭ નાં સબ–પ્લોટ નં. (૨૦૪ + ૨૬૧ થી ૨૬૭) / ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૬૫.૧૯ ઉપરનાં "બિઝનેશ સેન્ટર" બિલ્ડીંગનાં .... ફલોરમાં આવેલ શોપ નં. .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે તે શોપનો રૂા. ..../– માં ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

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

વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા

<u>લેનાર :–</u>

શ્રી

ઉ.વ.આ. , હિન્દુ, વેપાર,

સરનામું :

......તે શોપ ખરીદનારા.

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

<u>જોગ લખી આપનાર :–</u>

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

૧) જોલીઅલી વજીરઅલી હાલાણી, ઉ.વ.આ.૪૬, મુસ્લીમ, વેપાર,

૨) પ્રદિપકુમાર ગોવિંદભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૦, હિન્દુ, વેપાર,

૩) ચંદ્રીકાબેન મનસુખભાઈ વેકરીયા, ઉ.વ.આ.૬૧, હિન્દુ, વેપાર,

૪) અશ્વિન હિરજીભાઈ અજુડીયા–એચ.યુ.એફ. ના કર્તા તથા મેનેજર

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

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

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

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

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

.... તે શોપ વેચનારા.

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

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

[૧] ગુજરાત રાજયનાં **રાજકોટ જિલ્લા**નાં **રાજકોટ તાલુકા**નાં **મનહરપુર** ગામનાં **રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૬ પૈકી ૧ / પૈકી ૨** ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૧૭૧૫ પૈકી પ્રપોઝડ ટી. પી. રોડ તથા રીઝર્વેશન મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ. ૨૪૬૮૬ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૩૭૦૨૯ નાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી ૩૯૨ માંહેના **બીનખેતી પ્લોટ નં. ૨૦૪ તથા પ્લોટ નં. ૨૬૧ થી પ્લોટ નં. ૨૬૭ (કુલ ૮ પ્લોટસ) ની કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.** ૭૯૩.૩૭ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટના મહે. સબ–રજીસ્ટ્રાર (ઝોન–૩) સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૯૬૫ તા. ૦૧/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજથી યુસુફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે

ત્યારબાદ ઉપરોકત બીનખેતી પ્લોટસની **કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.** ૭૯૩.૩૭ ની (ફોર્મ નં. ડી) ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ એકત્રીકરણના પ્લાન, તેમજ (ફોર્મ નં. ડી) ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ સબ–પ્લોટીંગ પ્લાન મુજબના **સબ–પ્લોટ નં. (૨૦૪ + ૨૬૧ થી ૨૬૭) / ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૬૫.૧૯** ઉપર બાંધકામ પરવાનગી / ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"બિઝનેશ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, ઉપરોકત મિલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

"મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સતા – અધિકારની રૂ એ આ ડોકયુમેન્ટમાં સહી કરવા

સહિતની અમોને સત્તા છે. તેવું આથી પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

[૨] સદરહું નીચે "પરિશિષ્ટ–એ" માં વર્ણવેલ **"બિઝનેશ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગનાં .... **ફલોર**માં આવેલ **શોપ નં.** .... કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** .... **(બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** ....) છે તે શોપ ફકત **વ્યાપારીક / વાણીજય હેતુ** માટે તમોને અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હક્કો સહિત તમોને **રૂા.** ..../– **અંકે રૂપીયા** .... **પુરા**માં વેચાણ આપેલ છે તેનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે ભાગીદારી પેઢીએ તમારી પાસેથી સ્વીકારી લઈ, સદરહું શોપનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી તથા પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને અમો ભાગીદારી પેઢીએ સોંપી આપેલ છે, જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. તેથી તમારા જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ રજીસ્ટર કરાવી આપીએ છીએ. (તમોને વેચાણ આપેલ **શોપ નં.** .... ને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું શોપ" તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

[૩] સદરહું તમોને વેચાણથી આપેલ શોપ અમોએ અમારા તમામ પ્રકારના સુખાધિકારના તથા ઈઝમેન્ટના હકકો સહિત વેચાણથી આપેલ છે. જે તમો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો વેચાણ કરજો, સદરહું શોપ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ તથા પ્રવર્તમાન એસોસીએશન / સોસાયટી મુજબ તથા સોસાયટીના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છો. તેમાં હવેથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો કે ભાગીદારોનો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ કે એસાઈનીઝનો લેશમાત્ર હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિં. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ સંબંધે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે સાથે રહીને નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

[૪] સદરહું તમોને વેચાણથી આપેલ શોપ ઉપર ભાગીદારી પેઢીએ કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી, બેંક, સંસ્થા, વ્યકિત, પેઢી કે અન્ય કોઈપણ પાસેથી લોન મેળવેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી, એટલે કે સદરહું શોપ સંપુર્ણ બોજા રહિત છે. તેવું તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું શોપ વેચાણ આપેલ છે.

બેંકનું નામ	નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

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

[૫] સદરહું **"બિઝનેશ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગની ચર્તુઃ સીમા આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–એ" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને તમોને વેચાણ આપેલ શોપનું વર્ણન તેમજ ચર્તુઃ સીમાની વિગત "પરિશિષ્ટ–બી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને આખા બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓની વિગત આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–સી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

[૬] સદરહું શોપ દરેક સરકારી કચેરીઓમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સંમંતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું શોપને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈકર, મહેસુલ કર, બીન ખેતીનો આકાર, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ / પીજીવીસીએલના બિલની રકમ, વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપેલ છે, હવે પછીના આવા તમામ વેરાઓ સદરહું શોપને લગતાં તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

[૭] તમોને વેચાણ આપેલ શોપના સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) આ વેચાણ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–બી" માં સદરહું શોપનો બિલ્ટઅપ એરીયા દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ દર્શાવેલ છે, તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(બી) સદરહું શોપના બિલ્ડીંગ પ્લાન, પરવાનગી સહિતનાં અન્ય ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝ, બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ–મટીરીયલ્સ, કવોલીટી અને સ્પેશીફીકેશન, શટર / ડોર, પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, ઈલે. ફીટીંગ, ફલોરીંગ, કલરકામ વિગેરે તથા તેની ગુણવતા તથા બાંધકામની સગવડતા વિગેરે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી લીધેલ છે, અને નકિક થયા મુજબનું તથા મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ તથા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા રેરાની ગાઈડ લાઈન તેમજ ધારા ધોરણ મુજબ સંપુર્ણ રીતે સંતોષકારક બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તેની તમોએ જાતે ખાત્રી કરેલ છે અને તમો ખરીદનારાને ઉપરોકત હકીકતો અંગે કોઈ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવાના નથી, તેવી ખાત્રી બદલ તમોએ કબુલાત બદલ આ નીચે સહી કરેલ છે.

(સી) સદરહું શોપની અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, વ્હાઈટ–વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. શોપ ધારકે એલીવેશનમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે બહારના રંગ રોગાનમાં એસોસીએશન / સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજુરી સિવાય ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર, સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂઘ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂઘ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ શોપ વેચાણ રાખેલ છે.

(ડી) સદરહું શોપ જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા એરીયાનો વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતું તમારૂ લીયન છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહું બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પૂર્વમંજુરીને આધિન રહીને નવું બિલ્ડીંગ તમો

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

(ઈ) બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ શોપ ઉપરાંત બાકીની શોપનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે, એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુ કે ઉપર નીચેવાળાના શાંત કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(એફ) બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે અને આવી કોમન લાઈનો જે–તે શોપ માંથી પસાર થાય છે અને તેમાં જે–તે ઓનર્સે, કબજેદારે કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ, સુવિધા કરી આપવાની છે અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત, અવરોધ કરવાનો નથી કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(જી) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાનાં નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાનાં નથી તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાનાં છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન ચલન પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી, તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાનાં નથી કે આવી કોમન જગ્યામાં પાળેલ કોઈપણ પશુ, પક્ષી, જાનવરોને રાખવાના નથી કે કોઈ હેવી વાહનો, કોમર્શીયલ વાહનો કે અન્ય કોઈ વાહનો પણ રાખવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ શોપ તમો ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં આવી પ્રવૃતિ કરવામાં આવશે તો તેની સામે કાયદેસરની કાનૂની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

(એચ) આ તમોને વેચાણ આપેલ શોપમાં વાયબ્રેશન થાય કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન પહોંચે તેવા મશીન બેસાડવાના નથી અને તેનો ફકત કાયદેસરના વ્યાપારીક / વાણીજય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તમારે સદરહું શોપમાં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન કે મશીનરી ફીટ કરવાનાં નથી તથા ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાનાં નથી, તેમજ દારૂ ગોળા, ફટાકડા તથા સળગી ઉઠે તેવા જોખમી ધંધા કરવાનાં નથી. આ શોપ કાયદેસરના વ્યાપારીક / વાણીજય હેતુ સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ શોપનો ઉપયોગ કરી શકશો નહિં.

(આઈ) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

(જે) બિલ્ડીંગ હેઠળની જમીન, કોમન જગ્યા, કોમન ટેરેસ, તથા અમો બિલ્ડરે આપેલ તમામ એમેનીટીઝ વિગેરેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ શોપ ધારકો સંયુકત રીતે કરી શકશે, તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી.

(કે) આ સાથેના "પરિશિષ્ટ–સી" માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા, બિલ્ડીંગનાં શોપ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈન્સેપરેબલ છે. આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે, એટલે કે શોપના એરીયા સિવાયના કોઈપણ ભાગ પરત્વે તમારો કબજો, ભોગવટો કે માલીકી હક્ક રહેશે નહી, સહિયારી સુવિધા પરત્વે દરેક શોપ હોલ્ડરો સહ–માલીક દરજજે વરાડે પડતો હીસ્સાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા અધિકાર પ્રાપ્ત કરે છે. આવી સુવિધા કાયમને માટે સહીયારી રહેશે અને શોપને આનુસાંગીક તથા અવિભાજય છે. જે શોપ સાથે આપોઆપ ટ્રાન્સફર થઈ જશે. તેવી સુવિધા અન્ય ત્રાહીત વ્યકિતને જુદા ઉપભોગ કે ઉપયોગ કરવા દેવા તમોને અધિકાર નથી. જે હેતુ માટે આ સુવિધા બનાવેલ હોય તે હેતુ સીવાય અને શોપ હોલ્ડરો સિવાય તેનો અન્ય ઉપયોગ કરવા, કરાવવા પણ તમોને અધિકાર નથી.

(એલ) સદરહું શોપના એરીયા સિવાય શોપ ધારકો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન ટેરેસ વિગેરેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના શોપ ઓનર્સ / કબજેદાર / હિસ્સેદાર સાથે મળી કરી શકશે અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો શોપ ઓનર્સ / કબજેદાર / હીસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય તમારે કરવાનું નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો માલીકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં "પરિશિષ્ટ–સી" માં કરવામાં આવેલ છે.

(એમ) **"બિઝનેશ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગ અંગેનાં ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીમાં તમારે સભ્ય થવું ફરજીયાત છે, બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ શોપ કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી વિગેરે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની રકમ પણ શોપ હોલ્ડરો આપશે. અમારી માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ શોપનો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ, ચાર્જીસ તથા તેને આનુષંગિક ખર્ચની રકમ જયાં સુધી શોપનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી, તેવી આથી તમો લખાવી લેનાર બાંહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

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

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

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

(એન) સદરહું એસોસીએશન / સોસાયટીમાં પ્રમુખ / ઉપપ્રમુખ / માનદ્ મંત્રી તરીકે કામ કરશે, તેઓ બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતો કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ શોપ ઓનર્સને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે કાંઈ સુચના આપે, તેનું તમો ખરીદનારે પાલન કરવાનું છે.

(ઓ) એસોસીએશન / સોસાયટીને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ / બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશન / સોસાયટીનો અગ્રહક્ક છે.

(પી) બિલ્ડીંગમાં આવેલ શોપની માલીકી જે તે શોપ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ શોપનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતું સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે એસોસીએશન / સોસાયટીના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે અને એસોસીએશન / સોસાયટીના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો શોપ હોલ્ડરો ભોગવી શકશે.

(કયુ) તમારી શોપના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(આર) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દેષ કર્યા ન હોય તેવા પણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે. જે તમામ શોપ ઓનર્સને બંધનકર્તા રહેશે.

(એસ) સદરહું શોપ જયારે જયારે વેચાણ થાય ત્યારે ત્યારે વખતોવખતના માલીકે એસોસીએશન / સોસાયટીનું "નો ડયુ સર્ટીફીકેટ" મેળવવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. તેમજ સદરહું શોપ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ભાડાની રકમ લીધા વગર કે ભાડે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યકિતને આપવામાં આવે તેના પુરા નામ, વિગત સાથેનું એસોસીએશન / સોસાયટી પાસેથી "એન. ઓ. સી." મેળવવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. એસોસીએશન / સોસાયટીના વખતોવખતના નિતિનિયમો મુજબ યોગ્ય કિસ્સામાં આવા સર્ટીફીકેટ આપશે ત્યારબાદ જ આવા વ્યવહાર માન્ય રહેશે. જે તમો ખરીદનારને કબુલ, મંજુર હોય, સંમંતિ આપેલ છે.

(ટી) **"બિઝનેશ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે શોપ ધારણ કરનાર સભ્યો શોપ માં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન અને મશીનરી ફીટ કરવાની નથી તથા ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે

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

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

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

"બિઝનેશ સેન્ટર" બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે શોપ ધારણ કરનાર સભ્યો શોપ માં જીમ, યોગા, ડાન્સ કલાસીસ, ટયુશન કલાસીસ, હોસ્પીટલ, એજયુકેશનને લગતા કામકાજો કરી શકશે. તેમજ શોપમાં કોર્પોરેટ તથા બ્રાન્ડેડ કંપનીની હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, ખાણી–પીણી, નોનવેજ કે તેમનાથી બનતી ખાણી–પીણીનું ખરીદ–વેચાણ કે તેને લગતા વેપાર–ધંધા કરી શકાશે. પરંતુ શોપમાં કોર્પોરેટ તથા બ્રાન્ડેડ કંપની સિવાય નોનવેજ કે તેમનાથી બનતી ખાણી–પીણીનું ખરીદ–વેચાણ કે તેને લગતો કોઈપણ ધંધો–વેપાર કરી શકાશે નહિં, તેમજ ઔદ્યોગિકને લગતી કોઈ કામગીરી કરી શકાશે નહિ. શોપમાં ઈંડાને લગતી કોઈપણ પ્રકારની પ્રવૃતિ કે ખાણી–પીણી કે ખરીદ–વેચાણ વિગેરે કરી શકાશે નહિં. દરેક શોપ ધારણ કરનારે કોઈને નડતરરૂપ ન થાય તે રીતે ડસ્ટબીન રાખવી ફરજીયાત છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(યુ) **ઉપરોકત બિલ્ડીંગ–પ્રોજેકટ અંગે વેચનાર પેઢીએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.**

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

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

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

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

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

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

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

સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ) કબજા પ્રમાણપત્ર (ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ) આવ્યાના માસ–૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સદરહું મિલ્કતની એસોસીએશન / સોસાયટીને સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, વિગેરે એસોસીએશન / સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

૨ ટીપ્પણની નકલ.

૩	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૨૦ તા. ૨૬/૦૫/૧૯૫૧ (૧ નંબરની બુકના નં. ૪૮૭ વો–૨૫ તા. ૨૭/૦૬/૧૯૫૧) ના રોજ શ્રી પટેલ નરશીભાઈ બાવાભાઈ જોગ શ્રી પટેલ કડવાભાઈ કાનાભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૪	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૨૧ તા. ૨૬/૦૫/૧૯૫૧ (૧ નંબરની બુકના નં. ૪૮૮ વો–૨૪ તા. ૨૮/૦૬/૧૯૫૧) ના રોજ શ્રી પટેલ ધરમશીભાઈ નરશીભાઈ જોગ શ્રી પટેલ કડવાભાઈ કાનાભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૫	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૬૮૨ તા. ૧૭/૦૬/૧૯૬૧ (૧ નંબરની બુકના નં. ૨૦૫૭ વો–૨૫૪ તા. ૧૧/૦૮/૧૯૬૧) ના રોજ શ્રી પટેલ ઘુસા ઉર્ફે પોપટભાઈ લાખાભાઈ જોગ શ્રી પટેલ નરશીભાઈ બાવાભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૬	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૮૨૪ તા. ૦૬/૦૫/૧૯૬૮ (૧ નંબરની બુકના નં. ૪૨૬ વો–૬૯૦ તા. ૨૩/૦૧/૧૯૬૯) ના રોજ શ્રી કાનાભાઈ ભુરાભાઈ જોગ શ્રી પોપટભાઈ લાખાભાઈ પટેલે કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૭	રજી. સાટાખત કરાર અનુક્રમ નં. ૧૧૪૦૬ તા. ૨૨/૦૯/૧૯૮૯ ના રોજ શ્રી કરણાભાઈ બાવાભાઈ સિંધવ વિગેરે જોગ શ્રી કાનાભાઈ ભુરાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૮	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૫૧૩૦ તા. ૦૯/૧૧/૧૯૯૦ (નોંધ્યા તા. ૧૪/૧૧/૧૯૯૦) ના રોજ શ્રી કરણાભાઈ બાવાભાઈ સિંધવ વિગેરે જોગ શ્રી કાનાભાઈ ભુરાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૯	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૪૨૫ તા. ૨૫/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ યુસુફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરે જોગ શ્રી કરણાભાઈ બાવાભાઈ સિંધવ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૧૦	હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ તથા તેની માપણી શીટની નકલ.
૧૧	લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક : નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / મનહરપુર / ૪૬૧ / ૧૭ / ૩૯૭૧ તા. ૧૬/૦૯/૨૦૧૭ તથા લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.
૧૨	બીનખેતી હુકમ નં. એનએ / લેરેકોક / ૬૫ / કેસ નં. ૩૪૮ / ૧૭–૧૮ તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૮ ની નકલ.
૧૩	રિવાઈઝડ લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક : નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / મનહરપુર / ૪૩૬ / ૧૯ / ૩૭૯૩ તા. ૧૧/૦૬/૨૦૧૯ તથા રિવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.
૧૪	સુધારા બીનખેતી હુકમ નં. એનએ / લેરેકોક / ૬૫ / કેસ નં. ૩૪૮ / ૧૭–૧૮ તા. ૧૦/૦૭/૨૦૧૯ ની નકલ.
૧૫	યુસુફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા તથા મુસાભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા, બંન્નેએ (તેમના સગા ભાઈ) હનીફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા જોગ કરી આપેલ રજી. કુલ મુખત્યાર નામું અનુક્રમ નં. ૧૦૭૦ તા. ૧૩/૦૨/૨૦૨૦ ની નકલ.

૧૬ મનજીભાઈ મકનભાઈ ગામી –એચ.યુ.એફ. ના કર્તા તથા મેનેજર મનજીભાઈ મકનભાઈ ગામી એ (તેમના પુત્ર) સમીર મનહરલાલ ઉર્ફે મનજીભાઈ પટેલ જોગ કરી આપેલ રજી. કુલ મુખત્યાર નામું અનુક્રમ નં. ૧૦૭૩ તા. ૧૩/૦૨/૨૦૨૦ ની નકલ.

૧૭ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૯૬૫ તા. ૦૧/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ **"મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢી જોગ યુસુફભાઈ ઈસાભાઈ જુણેજા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૮ **"મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢીના રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૩૬૭ તા. ૧૬/૦૪/૨૦૨૧ ની નકલ.

૧૯ **"મનહર એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામનો નમુનો નં. ૨ ની નકલ.

૨૦ (ફોર્મ નં. ડી) ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ એકત્રીકરણના પ્લાનની નકલ.

૨૧ (ફોર્મ નં. ડી) ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ સબ–પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.

૨૨ બાંધકામ પરવાનગી / ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ.

[૧૧] આ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવા અંગેની ધોરણસરની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, ટી.ડી.એસ., જી.એસ.ટી. અથવા કોઈપણ સરકારી ટેક્ષ, વેરા ખર્ચ, ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી તમો શોપ ખરીદનારના શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ શોપના દસ્તાવેજમાં જો કોઈ પણ જગ્યાએ શરતચુકથી ટાઈપીંગ ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતી રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, પ્લાન, સરકારી હુકમો, સરકારી રેકર્ડને જ અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

[૧૨] સદરહું તમોને વેચાણ કરેલ શોપ પર કેન્દ્ર સરકારના જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટની ગાઈડ લાઈન્સ તથા ધારા ધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી. તમો પાસેથી વસુલ મેળવી સંબંધીત ડીપાર્ટમેન્ટના એકાઉન્ટે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. સદરહું વેચાણ વ્યવહાર અંગે જી.એસ.ટી. તથા કોઈપણ ડીપાર્ટમેન્ટ દ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈપણ હેડ તળે વધારાની જવાબદારી ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તેવા પ્રસંગે તેવી તમામ જવાબદારીની ચુકવણી તમો ખરીદનાર માત્રની છે અને રહેશે, અને જેમાં કસુર થયે તેવી જવાબદારીની રકમ અંગે આ શોપમાં કેન્દ્ર સરકારના જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટનો અગ્રહકક રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સમજ આપી તે અંગે તમો ખરીદનારની કબુલાત મેળવી આજ રોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહું શોપ વેચાણ કરેલ છે.

[૧૩] આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ "પરિશિષ્ટ–એ" તથા "પરિશિષ્ટ–બી" તથા "પરિશિષ્ટ–સી" નીચે મુજબ છે.

" પ રિ શિ ષ્ટ – એ "

રાજકોટ તાલુકાનાં મનહરપુર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૬ પૈકી ૧ / પૈકી ૨ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી બીનખેતી **પ્લોટ નં. ૨૦૪ + ૨૬૧ થી ૨૬૭** નાં સબ–પ્લોટ નં. **(૨૦૪ + ૨૬૧ થી ૨૬૭) / ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૬૫.૧૯** ઉપર **"બિઝનેશ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગનું મંજુર થયેલ

પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે. જે સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુઃ દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે : સબ–પ્લોટ નં. (૨૦૪ + ૨૬૧ થી ૨૬૭) / ૨ તથા પ્લોટ નં. ૨૦૫ વાળી મિલ્કત આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૮.૦૦ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : ૧૨.૦૦ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૧૮.૦૦ મીટરની પહોળાઈનો તથા ૭.૫૦ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

"પરિશિષ્ટ – બી"

"બિઝનેશ સેન્ટર" બિલ્ડીંગનાં .... **ફલોર**માં આવેલ **શોપ નં. ....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....)** છે તે શોપ અમોએ તમોને ઉપરની રકમમાં વેંચાણ આપેલ છે. જેની ચર્તુઃ દિશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુઃ દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

આ મિલ્કતમાં અનડિવાઈડ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે.

"પરિશિષ્ટ – સી"

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

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ વગર, મુકત સંમંતિથી અવેજની રકમ સ્વિકારી લખી આપેલ છે જે વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઝ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમોએ સહી કરી શાંખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ :   / ૦૪ / ૨૦૨૨

અત્ર.................................... મતુ   **અત્ર....................... શાખ**

___________________________ (૧) ___________________________

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

(તે વેચનારા)   (૨) ___________________________