–:: ઓફીસનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ નાનામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૪ પૈકીની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની **"શિવ દ્રષ્ટી"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.**૧૧૧૫–૧૬** માંથી જમીન ચો.મી.આ.૪૭૭–૭૬ ટી. પી. રોડ માં કપાત જતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૬૩૭–૪૦ ઉપર આવેલ **""બિઝનેસ ટર્મીનલ""** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નં.......... નો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

ટી. પી. સ્કીમ નં.૨૦ નાનામવા–ડ્રાફ્ટ સ્કીમના ઓ.પી. નં.૨૦ ના એફ.પી. નં.૨૦

વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપીયા .... પુરા

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.ની રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૦૫૫ તા.૧૩–૧–૨૦૧૭

ઓફીસનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીઆ........

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર:–

શ્રી....................................., (PAN ....)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, ધંધો:– ....,

ઠે...

.... ::: તે ઓફીસ ખરીદનાર

(જેને હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર/ખરીદનાર (Purchaser) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)

બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર:–

""રાધે ડેવલપર્સ"" ના નામથી ચાલતી, (PAN AATFR 3387 E)

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :–

(૧) શ્રી ખુબી પ્રફુલભાઈ ગંગદેવ,

(૨) શ્રી યશ કિંજનભાઈ ફળદુ,

(૩) શ્રી ચંદ્રેશભાઈ લીલાધરભાઈ પનારા,

(૪) શ્રીમતી કિરણબેન અમીષકુમાર ઠકરાર,

(૫) શ્રી કલ્પેશભાઈ નારાયણભાઈ કોઠારી,

(૬) શ્રી હિરેન રાજેશભાઈ ખખ્ખર એચ. યુ. એફ. ના કર્તા અને મેનેજર દરજ્જે શ્રી હિરેન રાજેશભાઈ ખખ્ખર,

બધા, હિન્દુ, એડલ્ટ, ધંધો:– વેપાર,

ઠે. ઓફીસ નં.૪૭, અંકુર કોમર્શીયલ સેન્ટર, સ્વામીનારાયણ ગુરૂકુળની સામે, ગોંડલ રોડ, રાજકોટ. ભાગીદાર નં.૩ જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના, વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે. **::: તે ઓફીસ વેચનાર**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **(Promoter)** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ **(Expression)** માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે **"પક્ષકારો"** તથા વ્યકિતગત રીતે **"પક્ષકાર"** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમોઓફીસ ખરીદનાર જોગ અમો ઓફીસ વેચાણ આપનાર(પ્રમોટર)આ ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **નાનામવા** ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૪ પૈકીની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની **"શિવ દ્રષ્ટી"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.**૧૧૧૫–૧૬** માંથી જમીન ચો.મી.આ.૪૭૭–૭૬ ટી. પી. રોડ માં કપાત જતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૬૩૭–૪૦ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગ મે. એસ. વાય. એન્ડ કું. ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.**૨૧૦૩ તા.૩૦–૫–૨૦૧૬** થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વહિવટ અને વહેવાર કરવાનો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરને સંપુણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.**૧૦૫૫** તા.૧૩–**૧**–**૨૦૧૭** થી મેળવી મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ **ગ્રાઉન્ડ** ફલોરમાં **છ** દુકાન તથા **ફર્સ્ટ** ફલોરમાં **બે** દુકાન તથા **સેકન્ડ** ફલોર થી **ફોર્થ** ફલોર સુધી દરેક માળે આઠ–આઠ ઓફીસ તથા **ફીફથ** ફલોરમાં **ત્રણ** ઓફીસ એમ સંપુર્ણ બિલ્ડીગમાં કુલ મળી **આઠ** દુકાનો તથા **સત્યાવીસ** ઓફીસોનું વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીગમાં દરેક ફલોરમાં

કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના **શેડયુલ–એ** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટર એ **""બિઝનેસ ટર્મીનલ""** નામ આપેલ છે.

(૩) સદરહું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે. વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી.નં......................., તા...................... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ ખરીદનારને વેચાણ કરાર વખતે સુપ્રત કરી આપેલ છે. સદરહું મીલ્કત પ્રમોટરની કબજા ભોગવટા અને માલીકીની છે. સદરહું તમો ઓફીસ ખરીદનાર તથા અમો ઓફીસ વેચનાર વચ્ચે રજી. વેચાણ કરાર રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.............. તા............થી રજીસ્ટર કચેરીમાં નોંધાયેલ છે.

(૪) સદરહું અમારી રાધે ડેવલપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે **તા.૨૪–૧૦–૨૦૧૬** ના રોજ થયેલ સપ્લીમેન્ટ્રી ભાગીદારી દસ્તાવેજથી રાધે ડેવલપર્સના ભાગીદારોએ અમો **શ્રી ચંદ્રેશભાઈ લીલાધરભાઈ પનારા** તથા **શ્રી હિરેન રાજેશભાઈ ખખ્ખર એચ. યુ. એફ.** ના કર્તા અને મેનેજર દરજજે **શ્રી હિરેન રાજેશભાઈ ખખ્ખર** બંને ભાગીદારોમાંથી કોઈપણ એક **ભાગીદાર સ્વતંત્ર રીતે** રૂબરૂ હાજર રહી અને તેમની સહીથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો બંને ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ છે જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે અને તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરવામાં આવેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોકત સતા તથા અધીકારની રૂએ અમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ બિલ્ડીંગ માંહેનાં ઓફીસનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સતા અને અધીકારો ધરાવીએ છીએ.

(૫) સદરહું **""બિઝનેસ ટર્મીનલ""** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચતુઃસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–એ** માં આપવામાં આવેલ છે તે ઈમારત માંહેથી **.........** ફલોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નં......કે જેનો **કારપેટ**

એરીયા ચો.મી.આ............. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.............છે. સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ ઓફીસની વિગત તથા ચતુઃસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–બી** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ઓફીસ માંહેના અમો વેચનાર/પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકના તમામ હકકો અને અધીકારો સહિત સદરહું ઓફીસ અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો લખાવી લેનાર/ઓફીસ ખરીદનારને **રૂા**.............. અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. સદરહું ઓફીસના સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમો વેચનાર/પ્રમોટરને તમો ઓફીસ ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે અને સદરહું ઓફીસનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન તકરારી કબજો અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો ઓફીસ ખરીદનારને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ ઓફીસ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ઓફીસને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–સી** માં આપવામાં આવેલ છે.(સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં સદરહું ઓફીસ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ ના સંપુર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પ્હોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>રૂપીયા</u>	<u>પૈસા</u>	<u>વિગત</u>
		..........................બેંકના ચેક નં......................
		તા............. થી મળેલ છે.
————————		
		અંકે રૂપીયા .... પુરા.
————————		

(૭) સદરહું આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ ઓફીસનો રજી. વેચાણ કરાર રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં...............તા............થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે તેમાં જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓને યથાવત રાખવામાં આવે છે, તથા આ વ્યવહારની તે તમામ શરતો બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તદુપરાંત નીચે મુજબની શરતો પણ ઠરાવવામાં આવે છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ અમો વેચનાર/પ્રમોટર ના સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકની છે. તેમાં અમો વેચનાર/પ્રમોટર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે દરદાવો નથી કે સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને સદરહું ઓફીસ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ અંગેના જે કાંઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનનો હાઉસ ટેક્ષના બીલો વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કંમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. ત્યારપછીથી આવા તમામ વેરાઓ ઓફીસને લગતા તમો ઓફીસ ખરીદનારએ ભરવાના છે અને તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ હવે પછી આ ઓફીસ તથા ઉપરોકત તમામ પ્રકારના વેરાઓ તથા પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાના થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ઓફીસ તથા તેને લગતા તમામ વેરાઓ તથા ઉપરોકત કનેકશન તમારા નામે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ–**૧૫(પંદર)** માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી–વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ઓફીસ ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતા અમો ઉપર જણાવેલ કનેકશન રદ કરવાની અરજી આપી રદ કરાવી નાંખીશુ તેમજ આ ઓફીસ અંગેના કંમ્પલીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો ઓફીસ વેચનારની છે.

(૧૦) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ સબંધે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ઓફીસ ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧:સદરહું ""બિઝનેસ ટર્મીનલ"" બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની કચેરીએ આપેલ રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબની સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો ઓફીસ ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું ઓફીસની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો ઓફીસ ખરીદનારએ કબુલ કરેલ છે.

:૨: સદરહું ઓફીસના કારપેટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે ઓફીસો માટેનું કોમન પાર્કિંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ઓફીસ ખરીદનાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેની ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

:૩: સદરહું ""**બિઝનેસ ટર્મીનલ**"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. ""**બિઝનેસ ટર્મીનલ**"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી આ બિલ્ડીંગનું ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ઓફીસના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને ""**બિઝનેસ ટર્મીનલ**"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના એસોશીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ઓફીસ હોલ્ડર્સએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ દુકાન/ઓફીસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું દુકાન/ઓફીસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી તમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપો છો. અમારી માલીકીના ""**બિઝનેસ ટર્મીનલ**"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ દુકાન/ઓફીસનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

:૪: સદરહું એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

:૫: વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ દુકાન/ઓફીસ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં તમામ દુકાન/ઓફીસનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૬: તમો સદરહું ઓફીસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. આ બિલ્ડીંગના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકાશે નહી. આ ઉપરાંત બિલ્ડીંગની અન્ય કોઈપણ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. સદરહું બિલ્ડીંગનું એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું ઓફીસનાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

:૭: સદરહું તમો ઓફીસ ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

:૮: સદરહું સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ઓફીસ ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

:૯: સદરહું ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીંગ અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે ઓફીસ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો તેના માલીક તરીકે ધારણ કરી શકશો.

:૧૦: સદરહું આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડઝ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું ઓફીસનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરીનકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

:૧૧: સદરહું ઓફીસનાં અમો ઓફીસ વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજા સહીત તમો ઓફીસ ખરીદનારને આ ઓફીસ વેચાણ આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના કે ઓફીસના બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે તમો ઓફીસ ખરીદનારએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

:૧૨: સદરહું ઓફીસ ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બર્સએ આ ઓફીસના ઉપરના ભાગે કે નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી. તેમજ સદરહું ઓફીસ તમોએ ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું ઓફીસમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ઓફીસ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.

:૧૩: સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસમાં તમો ઓફીસ ખરીદનારએ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, પાન શોપ, ઓટો ગેરેજ, કેરોસીન ડેપો, ફલોર મીલ, ફેબ્રીકેશન, ટાયર પંકચર, ખાણી પીણી, ફટાકડા કે સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો, કલાસીસ, અવાજ કે વાયબ્રેસન થાય તેવા મશીન કે પાર્ટસના ધંધા માટે સદરહું ઓફીસનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી તેમજ કોઈપણ ઓફીસ ધારક તેમની ઓફીસના મેઈન ડોરની આગળ ના ભાગમાં એટલે કે કોમન પેસેજમાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ગ્રીલ વિગેરે કોઈપણ જાતનું આડસ દબાણ કરી શકશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તે શરતો તમોએ માન્ય રાખી સદરહું ઓફીસ વેચાણ રાખેલ છે તેમજ આ બિલ્ડીગમાં આવેલ અન્ય દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ઓફીસ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ બિલ્ડીંગની દીવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ઓફીસ હોલ્ડરો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ઓફીસ ખરીદનાર અન્ય દુકાન/ઓફીસ માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ બિલ્ડીંગનું પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશો અને ત્યારબાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જેટલા એરીયાની ઓફીસ તમોએ ખરીદ કરેલ છે, તે એરીયા મુજબ તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તમારા ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો તમો ઓફીસ ખરીદનારનો હક્ક રહેશે.

:૧૪: આ બિલ્ડીંગના ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાની ઓફીસ/દુકાનનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. આ બિલ્ડીંગના ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાના ઓફીસ/દુકાનમાં બિલ્ડીંગ સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

:૧૫: સદરહું ""**બિઝનેસ ટર્મીનલ**"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, રાજકોટ મ્યુની. કોપોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાની રકમ આ બિલ્ડીંગના તમામ ઓફીસ/દુકાન ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ઓફીસ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુની. કોપો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

:૧૬: સદરહું ઓફીસના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા ઓફીસના કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાનામોટા ફેરફાર કરાવી શકશો પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકસાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કરી શકશો નહી તેમજ સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કે ચણતરકામ, ભાંગફોડ કે સ્પોટીંગ વોલ, બીમ, કોલમ તોડવાના નથી કે નુકસાન કરવાનું નથી. સદરહું બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

:૧૭: સદરહું આ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ ""**બિઝનેસ ટર્મીનલ**"" રાખેલ છે. આ નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

:૧૮: આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ઓફીસ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

:૧૯: સદરહું બિલ્ડીંગની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ઓફીસ હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૦: સદરહું ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે તમો ઓફીસ ખરીદનારને શીરે છે.

:૨૧: સદરહું બીલ્ડીંગનાં છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. અમો વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી તમો દુકાન/ઓફીસ ઓનર્સની સહીયારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય દુકાન/ઓફીસ ઓનર્સ સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોંગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય ત્યારે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ કરવા, ડેવલપ કરવા, વેચાણ કરવા સહિત તમામ પ્રકારના હક્કો અને અધીકારો અમો બિલ્ડર્સના છે. તેમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ કરવાનો નથી કે અટકાયત કરવાની નથી કે ભવિષ્યમાં વ્યકિતગત કે સંયુકત રીતે એસોસીએશન મારફતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી કે તમોને કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કરવાનો હક્ક નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ટાવર કે મશીનરી અમો બિલ્ડર્સની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકશો નહી, પરંતુ સદરહું અગાસી તમો દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરો સાથે મળીને વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ટુંકમાં આખુ બિલ્ડીંગ વેચવાનું થાય તો બિલ્ડીંગની અગાસી(ટેરેસ)બિલ્ડીંગનો હિસ્સો ગણાશે અને તે બિલ્ડર્સનાં(હિસ્સે) ભાગે આવશે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૨: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓફીસ હોલ્ડરોના પાર્કિંગ માટે કોમન પાર્કિંગ આપવામાં આવેલ છે તેમાં એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ ઓફીસ હોલ્ડરોએ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

:૨૩: સદરહું બિલ્ડીંગની કોમન એમીનીટીઝને લગતા ચાર્જીસ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ઓફીસ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ઓફીસ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનુ એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોસીએશનએ નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. એસોસીએશનએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. સદરહું ઓફીસ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો ઓફીસ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

:૨૪: સદરહું **""બિઝનેસ ટર્મીનલ""** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર–ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાનાં નથી કે અન્ય દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ભવિષ્યમાં સમગ્ર બિલ્ડીંગ વેચવાનું થાય ત્યારે અગાશી બિલ્ડર્સના હિસ્સે આવશે અને તેમાં બિલ્ડસનો હક્ક કાયમી ધોરણે રહેશે અને બિલ્ડર્સની મંજુરી વગર સમગ્ર બિલ્ડીંગની અગાસી કોઈપણ દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે કે સ્વતંત્રપણે વેચાણ કરવાની નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાશીમાં મોબાઈલ–ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયે દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોએ કે એશોસીએશને અમો એટલે કે બિલ્ડર્સ ની મંજુરી લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૫: દુકાન/ઓફીસ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

:૨૬: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટનું એન.ઓ.સી. તથા ફાયરનું એન.ઓ.સી. દર વર્ષે જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનની રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંન્ડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૭: સદરહું ઓફીસ લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ઓફીસ અંગે કલમ–૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ઓફીસનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહું ""બિઝનેસ ટર્મીનલ"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ(પ્રોજેકટ)ની અમોએ પ્રમોટરે **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં..................તા.................. થી નોંધણી કરાવેલ છે તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસનું સાટાખત અમોએ **"રેરા"** કાયદાની **કલમ–૧૪** મુજબ અનુક્રમ નં..................તા..................થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ **"રેરા"** નાં કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોઈને સદરહું બિલ્ડીંગ(સોસાયટી)એસોસીએશનનાં તમો ઓફીસ ખરીદનારએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે અને અનુક્રમ નં.૨૨૭ તા.૨૪–૧–૨૦૧૭ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ એ.ઓ.પી.(ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન)ના નીતિ–નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ઓફીસને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે તમોને નીચે મુજબ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. સદરહું ઓફીસના ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ઓફીસ ખરીદનારને કોઈ વાંધો નથી તે અંગેની તમો ઓફીસ ખરીદનાર આથી કબુલાત આપો છો.

:૧: રજીસ્ટર એ.ઓ.પી. અ.નં.૨૨૭ તા.૨૪–૧–૨૦૧૭ ની નકલ.

:૨: રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએ આપેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૦૫૫ તા.૧૩–૧–૨૦૧૭ ની તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

:૩: સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડેન્ટ–૧ રાજકોટની કચેરીએ રાધે ડેવલપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામનો કાઢી આપેલ ગામનો નમુનો નં.૨ ની નકલ.

:૪: ""રાધે ડેવલપર્સ""ના ભાગીદારો વચ્ચે તા.૨૪–૧૦–૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ સપ્લીમેન્ટ્રી ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

:૫: રાધે ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ મે. એસ. વાય. એન્ડ કું. ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૨૧૦૩ તા.૩૦–૫–૨૦૧૬ ની નકલ.

:૬: રાધે ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી અંગેના રજીસ્ટર ઓફ ફર્મ્સ–G ની નકલ.

:૭: રાધે ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ રજીસ્ટર ભાગીદારી દસ્તાવેજ અ.નં.૪૮૦૬ તા.૫–૧૨–૨૦૧૫ ની નકલ.

:૮: મે. એસ. વાય. એન્ડ કું. ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી અંગેના રજીસ્ટર ઓફ ફર્મ્સ–G ની નકલ.

:૯: મે. એસ. વાય. એન્ડ કું. ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા.૩૧–૩–૨૦૧૨ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

:૧૦: "ધનરાજ એન્ડ કંપની" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા.૩૧–૩–૨૦૧૨ ના રોજ થયેલ ડીડ ઓફ રીટાયરમેન્ટની નકલ.

:૧૧: "ધનરાજ એન્ડ કંપની" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા.૫–૧૦–૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી ફેરફારના દસ્તાવેજની નકલ.

:૧૨: "ધનરાજ એન્ડ કંપની" ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી અંગેના રજીસ્ટર ઓફ ફર્મ્સ–G ની નકલ.

:૧૩: "ધનરાજ એન્ડ કંપની" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા.૪–૭–૨૦૦૦ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

:૧૪: ઉતરોતર તમામ નોંધવાળો ગામનો નમુનો નં.૬ ની ખરીનકલ. (પ્રમોલગેશન)

:૧૫: મામલતદાર રાજકોટ શહેર(પશ્ચીમ) એ બીનખેતી સનંદની ખરીનકલ મળી શકે તેમ નથી તે અંગે આપેલ જવાબની નકલ.

:૧૬: રાજકોટના મ્હે. કલેકટર સાહેબએ શ્રી બચુભાઈ ગણેશભાઈ સીંધવ તથા શ્રી ભરતભાઈ રાવતભાઈ વાળાના નામનો આપેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવા અંગેનો હુકમ નં.એનએ–લેરેકોક–૬૫–કેસ નં.૧૯૮/૨૦૦૦–૨૦૦૧ તા.૧૫–૧૦–૨૦૦૧ ની નકલ.

:૧૭: રાજકોટના મ્હે. કલેકટર સાહેબએ મંજુર કરેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

:૧૮: રાજકોટના મ્હે. કલેકટર સાહેબએ શ્રી બચુભાઈ ગણેશભાઈ સીંધવ તથા શ્રી ભરતભાઈ રાવતભાઈ વાળાના નામનો આપેલ બીનખેતી હુકમ નં.એનએ–લેરેકોક–૬૫–કેસ નં.૧૯૮/૨૦૦૦–૨૦૦૧ તા.૧૬–૭–૨૦૦૧ ની નકલ.

:૧૯: શ્રી બચુભાઈ ગણેશભાઈ સીંધવ તથા શ્રી ભરતભાઈ રાવતભાઈ વાળા જોગ શ્રી હરીહરાનંદજી ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ–સરધાર વતી તેના મેનેજીંગ ટ્રસ્ટી શ્રી સ્વામી રામેશ્વરાનંદજી ગુરૂ શ્રી સ્વામી હરીહરાનંદજીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૧૭૩ તા.૫–૭–૨૦૦૦(નોંધ્યા તા.૧૨–૭–૨૦૦૦) ની નકલ.

:૨૦: સંયુકત ચેરીટી કમીશ્નર રાજકોટએ તેમના હુકમ નં.જા.નં.૩૬/૩૦/૯૯/૧૦૫૪/૨૦૦૦ તા.૨૯–૬–૨૦૦૦ થી શ્રી હરીહરાનંદજી ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ–સરધારને શ્રી બચુભાઈ ગણેશભાઈ સીંધવ તથા શ્રી ભરતભાઈ રાવતભાઈ વાળાને ખેડવાણ જમીન વેચાણ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે તેની નકલ.

:૨૧: સંયુકત ચેરીટી કમીશ્નર રાજકોટ કચેરીમાં શ્રી હરીહરાનંદજી ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ–સરધારના મેનેજીંગ ટ્રસ્ટી શ્રી સ્વામી રામેશ્વરાનંદજી ગુરૂ શ્રી સ્વામી હરીહરાનંદજીએ તા.૧૪–૭–૨૦૦૦ ના રોજ રજુ કરેલ 'ફેરફાર રીપોર્ટ' ની નકલ.

:૨૨: શ્રી હરીહરાનંદજી ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ–સરધારના ટ્રસ્ટીઓની તા.૧–૬–૧૯૯૯ ના રોજ મળેલ મીટીંગમાં ટ્રસ્ટના મેનેજીંગ ટ્રસ્ટી શ્રી સ્વામી રામેશ્વરાનંદજી ગુરૂ શ્રી સ્વામી હરીહરાનંદજીને ટ્રસ્ટની જમીન વેચાણ કરવા અંગેની તમામ સતા અને અધીકારો આપવામાં આવેલ છે તે ઠરાવની નકલ.

:૨૩: શ્રી હરીહરાનંદજી ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ–સરધારની મુંબઈ સાર્વજનીક ટ્રસ્ટ–૧૯૫૦ હેઠળ નોંધણી થયેલ છે તેના નોંધણી અંગેના દાખલાની નકલ.

:૨૪: શ્રી હરીહરાનંદજી ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ–સરધારના ડેકલેરેશન ઓફ ટ્રસ્ટ એટલે કે ટ્રસ્ટ ડીડની નકલ.

:૨૫: રાજકોટના મ્હે. અધીક કલેકટર શ્રી શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કચેરી રાજકોટએ કેસ નં.યુએલસી–૬(૧) ૪૪૨૭/૯૬ માં કલમ ૮(૪) હેઠળ તા.૨૧–૯–૧૯૯૮ ના રોજ કરેલ હુકમની નકલ.

:૨૬: મહેસુલ સચીવ, શહેરી જમીન પંચ, ગુજરાત રાજય, અમદાવાદએ અપીલ ક્રમાંકઃરાજકોટ/૨૨/૯૭ માં તા.૨૪–૧૦–૧૯૯૭ ના રોજ કરેલ હુકમની નકલ.

:૨૭: રાજકોટના મ્હે. અધીક કલેકટર શ્રી શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કચેરી રાજકોટએ કલમ–૬(૧)હેઠળ કેસ નં.યુએલસી–શાખા–૧:૩:કલમ–૬:૧: ૪૪૨૭/૯૬ માં કલમ ૮(૪) હેઠળ તા.૧૫–૫–૧૯૯૭ ના રોજ કરેલ હુકમની નકલ.

:૨૮: નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટએ સ્પેશ્યલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં.૫૮૪૬/૮૭ શ્રી સ્વામી રામેશ્વરાનંદજી વિરૂધ્ધ સ્ટેટ ઓફ ગુજરાતના કેસમાં તા.૩૧–૫–૧૯૯૩ ના રોજ આપેલ જજમેન્ટની નકલ.

:૨૯: ગુજરાત સરકાર, મહેસુલ વિભાગ, સચીવાલય, ગાંધીનગરએ કલમ–૨૦ હેઠળ આપેલ ખેતી મુકિત પરત ખેંચવા અંગે કરેલ હુકમ નં.યુએલસી–૨૦૮૩–૩૮૮૩૭–વ.૧ તા.૩–૪–૧૯૮૭ ની નકલ.

:૩૦: ગુજરાત સરકાર, મહેસુલ વિભાગ, સચીવાલય, ગાંધીનગરએ કલમ–૨૦ હેઠળ આપેલ ખેતી મુકિતના હુકમ ક્રમાંક :યુએલસી–૧૩૭૮–૧૦૦૫૧૦–યુસી તા.૧૧–૮–૧૯૭૮ ની નકલ.

:૩૧: સ્વામી શ્રી રામેશ્વરાનંદજી ગુરૂ શ્રી સ્વામી હરીહરાનંદજી જોગ શ્રી નારણભાઈ લીંબાભાઈએ કરી આપેલ ખેડવાણ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૯૫૧ તા.૧૩–૧૨–૧૯૭૮ ની નકલ.

:૩૨: "રેરા" નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

<u>–: શેડયુલ–એ(મીલ્કતનં વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :–</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **નાનામવા** ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૪ પૈકીની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની **"શિવ દ્રષ્ટી"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૧૫–૧૬ માંથી જમીન ચો.મી.આ.૪૭૭–૭૬ ટી. પી. રોડ માં કપાત જતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૬૩૭–૪૦ ઉપર આવેલ **""બિઝનેસ ટર્મીનલ""** ના નામથી ઓળખાતું બિલ્ડીંગ આવેલ છે જેમાં દરેક ફલોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

–:: બેઈઝમેન્ટ ફલોરમાં ::–

કાર તથા સ્કુટર પાર્કીગ, સીડી, રેમ્પ

–:: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ::–

છ દુકાન, છ W.C., કાર તથા સ્કુટર પાર્કીગ, સીડી, લીફટ, ઓપન પાર્કિગનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફર્સ્ટ ફલોરમાં ::–

બે દુકાન, બે W.C., સીડી, લીફટનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: સેકન્ડ ફલોરમાં ::–

આઠ ઓફીસ, આઠ W.C., ટેરેસ, સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: થર્ડ ફલોરમાં ::–

આઠ ઓફીસ, આઠ W.C., સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફોર્થ ફલોરમાં ::–

આઠ ઓફીસ, આઠ W.C., સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફીફથ ફલોરમાં ::–

ત્રણ ઓફીસ, ત્રણ W.C., સીડી, લીફટ, પેસેજ તથા ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ કરેલછે.

–:: ""બિઝનેસ ટર્મીનલ"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા ::–

ઉતરે :– ૯–૦૦ મીટરનો ટી. પી. રોડ આવેલ છે.

દક્ષીણે :– ૨૪–૦૦ મીટરનો ટી. પી. રોડ આવેલ છે.

પુર્વે :– ૯–૦૦ મીટરનો ટી. પી. રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– પ્લોટ નં.૨ થી ૮ ની જમીન આવેલ છે.

–: શેડયુલ–બી (ઓફીસનું વર્ણન)

સદરહું ""બિઝનેસ ટર્મીનલ"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચતુ:સીમા ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં આપવામાં આવેલ છે તે ઈમારત માંહેથી .... ફલોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નં.........કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............છે. સદરહું ઓફીસની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

—: શેડયુલ—સી (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન)

સદરહું ""**બિઝનેસ ટર્મીનલ**""ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન તથા ઓફીસ હોલ્ડરો માટેની સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

સદરહું ""**બિઝનેસ ટર્મીનલ**"" આવેલ બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, છત, લીફટ, લીફટ મશીન રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેંક, બેઝમેન્ટમાંથી ટોપ ફલોર સુધી ચડવા—ઉતરવા માટેની સીડી, દરેક ફલોર ઉપર આવેલ કોમન પેસેજ, પાણી ચડાવવા માટેની મોટર, જનરેટર—૧ સેટ, બેઝમેન્ટમાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ આ બિલ્ડીંગમાં દુકાન/ઓફીસ ધરાવનારાઓએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધીથી, બીન કેફે, અકકલ હોશીયારીથી તેમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી, વેરે બધાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ અમોએ નીચે અમારી સહી કરી સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તા. —૦૯—૨૦૧૭.

અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::::: મતુ અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::: શાખ

———————————————— ૧.....................................

(શ્રી ચંદ્રેશભાઈ લીલાધરભાઈ પનારા,
તે **રાધે ડેવલપર્સ** ના ભાગીદાર, ૨....................................
દરજજે જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના,
વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે)