



::- વેચાણ દસ્તાવેજ:-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૩ પૈકી ની જમીન એ.૧૭-૨૯ ગુંદામાં આવેલ બીન ખેડવાણ અને રહેણાંક ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે કલ્યાનગર પ્લોટસ-એના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૭૯+૮૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૭૭-૧૩ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે "ગોકુલ બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ ઈમારત માંહેથી પ્લોટનં.....ની જમીન ચો.મી. ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન (બંગલા) નંબર-..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ.-... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.-... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.-... ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.-... તથા વણવહેંચાયેલ કોમન એરીયા ચો.મી.આ.-... નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.-.....

વેચાણ કિંમત રૂપિયા —,—,—,—/— અંકે રૂપિયા ————— પુરા

શ્રી —————

(PAN ----- -)

ધર્મે:- , ઉ.વ.આ. , ધંધો:- ,

ઠે.

રહે.

... તે મિલકત ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર ::-

ગોકુલ ઈન્ફ્રા ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

શ્રી કાનજીભાઈ રવજીભાઈ મારૂ

શ્રી મનોજભાઈ રવજીભાઈ મારૂ

શ્રી કેશવ રવજીભાઈ મારૂ

ધર્મે:- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો:-વેપાર,

પેઢીનું ઠે. ૧૦૪ નક્ષત્ર-૨, કેકેવી હોલ પાસે,

૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

... તે મિલકત વેચનાર

(મિલકત ખરીદનાર)

(મિલકત વેચનાર)

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૩ પૈકી ની જમીન એ.૧૭-૨૯ ગુંઠામાં આવેલ બીન ખેડવાણ અને રહેણાંક ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે કલ્યાનગર પ્લોટસ-એના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૭૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૮૮-૦૦ મે. ગોકુલ ઈન્ફ્રાના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી દિનેશભાઈ કલ્યાણજીભાઈ મજેઠીયા એ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ જે રાજકોટ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી-૩ના ૧ નંબરની બુકના નંબર-૧૩૪૪ તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૨૧ના રોજ નોંધાયેલ છે તથા પ્લોટ નં.૮૦ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૮૮-૧૩ મે. ગોકુલ ઈન્ફ્રાના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી મયુરધ્વજસિંહ કિશનસિંહ ઝાલા એ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ જે રાજકોટ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી-૩ના ૧ નંબરની બુકના નંબર-૪૫૫ તારીખ ૧૬/૦૧/૨૦૨૧ના રોજ નોંધાયેલ છે ત્યારબાદ અમોએ સદર સ્થાનિકે જમીન ચો.મી.આ.૯૭૭-૧૩ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારતનું બાંધકામ કરવા આસીસ્ટન્ટ નગરનિયોજકશ્રી, રાજકોટ મહાનગરપાલિકા સમક્ષ બાંધકામ પ્લાન રજુ કરતા બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક- ૬૬,ખ.×૬××૬૫૩૪ થી ૬૬,ખ.×૬××૬૫૮, તારીખ ૧૨/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજથી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. જે મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે જેને "ગોકુલ બંગલોઝ" નામ આપવામાં આવેલ છે. જે ઈમારતમાં કુલ-૧૫ બંગલોઝનું બાંધકામ થનાર છે. સદર મિલકત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર અને સુવાંગ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને સદર મિલકતના તમામ પ્રકારના વહિવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના તમામ હકો અને અધિકારોને અમોને પ્રાપ્ત થયેલ છે અને આવા અમોને ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે પ્રાપ્ત થયેલ હકો અને અધિકારોની રૂએ તમોની તરફેણમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ કરી આપીએ છીએ.
- (૨) ઉપરોક્ત મિલકત ઉપર "ગોકુલ બંગલોઝ" નામની ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે જે પ્રોજેક્ટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર-..... છે.
- (૩) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત "ગોકુલ બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના 'શેડયુલ-એ' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની તમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને સુવાંગ ભોગવવાની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના 'શેડયુલ-બી' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ આ ઈમારતના તમામ મિલકત ઓનર્સ સાથે સંયુક્ત રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજ્ય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના 'શેડયુલ-સી' માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોક્ત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે "ગોકુલ બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ ઈમારત માંહેથી પ્લોટનં.....ની જમીન ચો.મી. ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન (બંગલા) નંબર-..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ.-... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.-... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.-... ઓપન/કર્વર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.-... છે એમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ...-... બરાબર બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... છે તે સાથે કર્વર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળ પડતા હકક સહિત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે તે મિલકતનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.---/- અંકે રૂપિયા --- પુરાથી વેચાણ આપેલ હોય, સદર કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નંબર-..., તારીખ ---/---/૨૦--- ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજૂતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસની જે તે રકમ એશોશીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એશોશીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૫) "ગોકુલ બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેથી તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટનં.....ની જમીન ચો.મી. ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન (બંગલા) નંબર-..... ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>ક્રમ</u>	<u>રકમ</u>	<u>વિગત</u>
(૧) રૂા. ---/-		અંકે રૂપિયા --- પુરા રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નંબર-..., તારીખ ---/---/૨૦--- ના રોજથી મળેલ છે.

(૨)

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

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોક્ત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. તેના તમો સુવાંગ માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબ્જેદાર થાઓ છો, અને સદરહુ મિલકત પરત્વેના અમો વેચનારના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત પરત્વે હવેથી વેચનારાઓનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, અધિકાર, લાગભાગ, દરદાવો, ભરણ પોષણ હકક, વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો અન્ય કોઈ વાંધો તકરાર રહેતા નથી. તેમ છતાં સદરહુ મિલકત પરત્વેના વેચનારાઓના માલીકી હકક સંબંધમાં અગર ટાઈટલ સંબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓના શિરે રહેશે.

- (૭) સદરહુ મિલકતવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના ડીટેલ્ડ સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશા, હદહદુદ અંગે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.
- (૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત વેચનારાઓના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ-સામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્ઝ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેક્ટ્રીફીકેશન, ફ્લોરીંગ, તેમજ તેની ગુણવત્તા તે તમો ખરીદનારે પ્રત્યક્ષ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે અને કબુલ રાખેલ છે અને મિલકતનો કબ્જો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો યાવતચંદ્ર દિવા કરો, લીલા વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનોઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.
- (૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત ઉપર સરકારી, અર્ધ સરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલિકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યક્તિનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહુ મિલકત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિક્યુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.
- (૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત પરત્વેના આજ દિન સુધીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, લીઝ, ફીઝ, ચાર્જ્ઝ વિગેરેની તમામ જવાબદારીઓ અમો વેચનારે અદા કરેલ છે અને આજથી તેવી તમામ જવાબદારીઓ તમો અદા કરજો. તેમ છતાં આજ પહેલાની તેવી કોઈ જવાબદારી બાકી નીકળે અને તે અદા કરવાની તમોને ફરજ પડે તો તેવી રકમ વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓ પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ ટેક્સ ભરવાના થાય તો તેવા ટેક્સની રકમ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને અલગથી ચુકવી આપવાનું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનાર તરફથી મળતા આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.
- (૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની મિલકત હાલમાં જ્યાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફ્લોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલીકી કબ્જા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખા મકાનનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્ય ના ફ્લેટ એક્ટ ની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

(૧૨) **DEFFECT LIABILITY:- ક્ષતિની જવાબદારી :-**

તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પ(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર

કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહીં.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત **"ગોકુલ બંગલોઝ"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો મિલકત હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો તથા બાબતો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ **"ગોકુલ બંગલોઝ"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં ક્યારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(બી) **"ગોકુલ બંગલોઝ"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલકતના સહમાલીકોના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને સંચાલન માટે **એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટી**ની રચના કરેલ છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દાદારોની નિમણૂક કરવા, તેમની સત્તા અને ફરજો નિર્દિષ્ટ કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો /ખરીદનારાઓની અંગત અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોક્ત રચેલ ઓનર્સના એશોશીએશન/ સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/ કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યા બાદ સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. તેમજ ત્યારબાદ ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટી તમામ કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને સંચાલન સંભાળશે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમન સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને

એશોશીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબ્જેદાર/હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક રહેશે નહીં.

- (ઈ) સદરહુ મિલકતનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ "ગોકુલ બંગલોઝ" માં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા વખતોવખત એશોશીએનને ઠરાવેલ બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગિક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ફ્લેટ ઓનર્સ એશોશીએશનને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત ધારકોએ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ—ચાર્જ્સ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.
- (એફ) એશોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડ્યુસ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એશોશીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એશોશીએશનનો અગ્રહક્ક રહેશે.
- (જી) સદરહુ મિલકત કે "ગોકુલ બંગલોઝ" ની દીવાલો, સીડી, લીફ્ટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારના રંગ—રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન—ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.
- (આઈ) સદરહુ મિલકતમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ—સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગના પ્લબીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.
- (જે) સદરહુ મિલકતમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને

અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

- (કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલકતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સત્તાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે, તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજદિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. જે હવે પછીના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેક્શન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ-૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.
- (એલ) સદરહુ મિલકત તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ મિલકતમાં બીજી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી તેવું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપરનીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.
- (એમ) સદરહુ મિલકતમાં તમો ખરીદનારેકે સદર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ "ગોકુલ બંગલોઝ" ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઇનેઝ, હોર્ડિંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઇલેક્ટ્રોનિક જાહેરાતના બોર્ડ-બેનર-સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો એશોશીએશનના રહેશે.
- (એન) "ગોકુલ બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની ઈમારતમાં આવેલ મકાનમાં બ્યુટી પાર્લર, ટ્યુશન ક્લાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહીં કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃત્તિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ વ્યવસાયિક ધાર્મિક વિધિઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી તમો ખરીદનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ ઓનર્સ એશોશીએશનના વખતોવખતના નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.
- (ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકત માલિક અને/અથવા એશોશીએશન કે સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે.
- (પી) આ મિલકત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યક્તિને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યક્તિને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની

જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું છે.

(કયુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલાં ઓનર્સ એશોશીએશનની પૂર્વમંજૂરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.

(આર) લીફ્ટ તથા અગ્નિશામક સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફ્ટ અને ફાયર એન.ઓ.સી.ની મુદત પુર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટીના હોદ્દેદારો મારફત કરવાની રહેશે.

(૧૪) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેક્ટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI, કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલિકને પ્રોજેક્ટની જમીન/મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોશીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૧૫) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ -પરસ સંમતિ થી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

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

(૧૭) SEVERABILITY:- રદ કરવા બાબત:-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૮) સદરહુ મિલકત પરત્વેના અમો વેચનારના અમારા માલિકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો નીચે મુજબના છે જેની ખરાઈ કરાવી તેની નકલો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે :-

(૧)

ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોપી આપેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જે સંબંધે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધા તકરાર રહેતા નથી.

(૧૯) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે. :-

::- શેડયુલ "એ" -::

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૩ પૈકી ની જમીન એ.૧૭-૨૯ ગુંઠામાં આવેલ બીન ખેડવાણ અને રહેણાંક ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે કલ્યાનગર પ્લોટસ-એના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૭૯+૮૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૭૭-૧૩ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે "ગોકુલ બંગલોઝ"ના નામથી ઓળખાય છે તે જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

-: ચતુર્દિશા :-

પ્લોટ નં.૭૯

ઉતરે	:	પ્લોટ નંબર-૭૬ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	પ્લોટ નંબર-૮૦ આવેલ છે.
પુર્વે	:	જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	પ્લોટ નં.૭૮ આવેલ છે.

પ્લોટ નં.૮૦

ઉતરે	:	પ્લોટ નંબર-૭૯ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	પ્લોટ નંબર-૮૩ આવેલ છે.
પુર્વે	:	જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	પ્લોટ નં.૮૧ આવેલ છે.

શેડયુલ 'બી'

ઉપરોક્ત શેડયુલ-એ માં દર્શાવેલ "ગોકુલ બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ ઈમારત માંહેથી પ્લોટનં.....ની જમીન ચો.મી. ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન (બંગલા) નંબર-..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ.-... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.-... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.-... ઓપન/કર્વર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.-... વણવહેંચાયેલ કોમન એરીયા ચો.મી.આ.-... ની સગવડતામાં સહિતની સગવડતાઓ આવેલ છે. તે બંગલોની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજુ છે.

ઉતરે	:	----- આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	----- આવેલ છે.
પુર્વે	:	----- આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	----- આવેલ છે.

(મિલકત ખરીદનાર)

(મિલકત વેચનાર)

શેડયુલ 'સી'

ઉપરોક્ત શેડયુલ—એ માં જણાવેલ ઈમારતની સઘળી જમીન, ઈમારતના પાયા, પ્લીનથ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીંગ, ગટર કનેક્શન, વોટર કનેક્શન, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ઈલેક્ટ્રીકલ વર્ક, પાણીની લાઈનો, તથા ઓપન/કવર્ડ પાર્કીંગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સની સયુંકત સુવિધા ગણાશે તેમજ આ સદર ઈમારતના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપભોગ, ઉપયોગ સહીયારી રીતે કરવાના રહેશે અને સંકુલના એશોશીએશન/સોસાયટી/કંપનીના નિયમો, શરતો, ફરજોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ તમામ મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત અને સહીયારી ગણવાની છે. જે કાયમ માટે ઈનસેપરેબલ રહેશે.

(૨૦) સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણનો દસ્તાવેજ વાંચી, સમજી, વિચારી, રાજીખુશીથી મુક્ત સંમતિથી કોઈપણ જાતની લાલચ વિના કરી આપેલ છે અને જે અમને વંશ, વાલી, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર બંધનકર્તા હોવા બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આ નીચે અમારી સહી કરી આપેલ છે.

રાજકોટ

તારીખ: — — ૨૦

અત્ર.....મતુ

અત્ર.....શાખ

(૧) -----

ગોકુલ ઈન્ફ્રા ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર દરજ્જે

(૨) -----

શ્રી કાનજીભાઈ રવજીભાઈ મારૂ
શ્રી મનોજભાઈ રવજીભાઈ મારૂ
શ્રી કેશવ રવજીભાઈ મારૂ

ધર્મે:— હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો:—વેપાર,
પેઢીનું ઠે. ૧૦૪ નક્ષત્ર-૨, કેકેવી હોલ પાસે,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

(મિલકત ખરીદનાર)

(મિલકત વેચનાર)

૨જી. એક્ટની કલમ ૩૨-એ મુજબ :-

વેચનાર

ખરીદનાર

મિલકતનું વર્ણન :- ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૩ પૈકી ની જમીન એ.૧૭-૨૯ ગુંઠામાં આવેલ બીન ખેડવાણ અને રહેણાંક ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે કલ્યાનગર પ્લોટસ-એના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૭૯+૮૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૭૭-૧૩ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે "ગોકુલ બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાય છે તે સમગ્ર ઈમારતનો ફોટો.

મિલકતનું વર્ણન :- ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૩ પૈકી ની જમીન એ.૧૭-૨૯ ગુંઠામાં આવેલ બીન ખેડવાણ અને રહેણાંક ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે કલ્યાનગર પ્લોટસ-એના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૭૯+૮૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૭૭-૧૩ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે "ગોકુલ બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેથી પ્લોટનં.....ની જમીન ચો.મી. ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન (બંગલા) નંબર-..... નો ફોટો.

(મિલકત ખરીદનાર)

(મિલકત વેચનાર)