::– વેચાણ દસ્તાવેજ–::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ મહીકાના **રે.સ.નં. ૧૯૯** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/૧ થી ૪૧ એમ બધા પ્લોટસની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨ પૈકી સબ–પ્લોટ નંબર–૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/.... ની જમીન ચો.મી.આ. ....–.... ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન નંબર–....** જેના **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–...., **વોશ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–.... , **કવર્ડ/ઓપન પાર્કિંગ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–.... નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

બાંધકામ ચો.મી.આ.....–...., જમીન ચો.મી.આ. ....–....

વેચાણ કિંમત રૂપિયા ––/– અંકે રૂપિયા –– પુરા

શ્રી –––––––––––––––––––––––

ધર્મે :– , ઉ.વ.આ. , ધંધો :– ,

ઠે.

રહે. **... તે મિલકત ખરીદનાર**

<u>જોગ લખી આપનારઃ–</u>

કરણાભાઈ બાવાભાઈ માલધારી,

ઉ.વ.આ.–૬૫, ધંધો–ખેતી/વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ,

રહે.ગાર્ડન હાઉસ, આર.ટી.ઓ. રીંગ રોડ, રાજકોટ.

રહે. રાજકોટ. **... તે મિલકત વેચનાર**

____________________________ ____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

જત તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના **મહીકા** ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર **૧૯૯** ની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/૧ થી ૪૧ ની જમીન **ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨** અમો લખી આપનારા જોગ (૧) સબ–પ્લોટ નં.૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૪ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૯–૦૨ (૨) સબ–પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૫ થી ૮ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૨–૧૨ (૩) સબ–પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૯ થી ૧૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૬૪૦–૧૫ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી. **૧૬૭૧–૨૯** અમો લખી આપનાર કરણાભાઈ બાવાભાઈ માલધારી (સિંધવ) એ રજી.**વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૪૫૭, તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૭** ના રોજ મોર્ય વ્યુ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી રવિભાઈ શામજીભાઈ ચૈાહાણ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા **સબ–પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૧૪ થી ૧૮** ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૪૩–૩૩ અમો લખી આપનાર કરણાભાઈ બાવાભાઈ માલધારી (સિંધવ)એ રજી. **વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૫૪૬, તા.૦૪/૦૬/૨૦૧૮** ના રોજ નાગજીભાઈ ગાંગાભાઈ ચીરોડીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળના જુનીયર નગર નિયોજક સમક્ષ રહેણાંકના હેતુ માટેના મકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે રૂડા બાંધકામ પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/મહિકા/૩૪૪/૧૮/૫૨૬૦ તા.૨૮/૮/૨૦૧૮ ના રોજથી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામ કરવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે અને મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. આમ આ હકિકતોએ સદર મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહિવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોકત તમામ પ્લોટસનું સબ–પ્લોટીંગ કરી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ માંથી રૂડા બાંધકામ પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/મહિકા/૩૪૪/૧૮/૫૨૬૦ તા.૨૮/૮/૨૦૧૮ ના રોજ મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. અને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ થનાર બાંધકામ જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ,હોલ,કીચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ તથા ઓપન સીડી તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં ઓપન ટેરેસની સગવડતા વાળા કુલ ૫ (પાંચ) તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ,હોલ,કીચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ તથા ઓપન સીડી તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં હોલ, કીચન,ઓપન ટેરેસની સગવડતા વાળા કુલ ૩૬(છત્રીસ) મકાનો એમ બંન્ને મળી કુલ ૪૧(એકતાલીસ) મકાનોની આ પરીયોજનાનું નામ **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** રાખવામાં આવશે અને તે રીતે સદરહુ સમગ્ર બિલ્ડીંગના અમો ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબ્જા–ભોગવટાની આવેલ છે. જે મિલકતનો અમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સતા અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે.

---------------------------- ----------------------------

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

(૨) ઉપરોકત મિલકત ઉપર **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** નામની વસાહત બાંધવાનું નકિક કરેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર– .... છે.

(૩) તમોને વેચાણ આપેલ મકાન **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** નામની વસાહતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના **'શેડયુલ–એ'** માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મકાનની તમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને સુવાંગ ભોગવવાની સંપુર્ણ વિગત તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના **'શેડયુલ–બી'** માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ આ આજુબાજુના તમામ ઓનર્સ સાથે સુમેળ રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના **'શેડયુલ–સી'** માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાતી રો–હાઉસ માંહેથી **સબ–પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૧૪ થી ૧૮** પૈકી સબ–પ્લોટ નંબર– ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/.... ની જમીન ચો.મી.આ. ....–.... ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન નંબર–....** જેના **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–...., **વોશ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–.... , **કવર્ડ/ઓપન પાર્કિંગ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–.... આવેલ છે તે મકાનનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.––/– અંકે રૂપિયા –– પુરાથી વેચાણ આપેલ હોય, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ **સાટાખત અનુક્રમ નંબર–..., તારીખ ––/––/૨૦––** ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૫) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.ની હદમાં સમાવેશ થયેલ મોજે ગામ મહીકાના **રે.સ.નં. ૧૯૯** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/૧ થી ૪૨ એમ બધા પ્લોટસની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨ પૈકી સબ–પ્લોટ નંબર– ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/.... ની જમીન ચો.મી.આ. ....–.... ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન નંબર–....** જેના **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–...., **વોશ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–.... ,

____________________________ ____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

કવર્ડ/ઓપન પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ. ....–.... 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 ૨ સ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નંબર–..., તારીખ ––/––/૨૦–– ના રોજથી મળેલ છે.
(૨)	
કુલ રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/–	અંકે રૂપિયા છ લાખ પુરા

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોકત 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 સબંધમાં અગર ટાઈટલ સબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓના શિરે રહેશે.

(૭) સદરહુ મિલકતના રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા એ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના ડીટેલ્ડ સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશા, હદહદુદ અંગે સંપુર્ણ 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 મિલકતના બાંધકામમાં જે માલ–સામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્ઝ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, ફલોરીંગ, તેમજ તેની ગુણવતા તે તમો ખરીદનારે પ્રત્યક્ષ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે અને કબુલ રાખેલ છે અને મકાનનો કબ્જો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

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 શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.**, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહુ મિલકત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિકયુરીટી 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, ચા ર્ઝ 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 ટેકસ ભરવાના થાય તો તેવા ટેકસની 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 મિલકત પડી જાય તો તમો ખરીદનારનુ મકાન હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ જગ્યામાં 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 રાજય ના ફલેટ એકટ ની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

(૧૨) **DEFFECT LIABILITY:- <u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>**

તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિકલતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય 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 સ્ટ્રકચરલ ખામી,

વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા 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 નહી.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ મકાન **"ગોકુલ બંગ્લોઝ"** વસાહતમાં આવેલ હોય, તમો મકાન હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો તથા બાબતો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ **"ગોકુલ બંગ્લોઝ"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **"ગોકુલ બંગ્લોઝ"** નામની વસાહતમાં આવેલ મકાનોના સહમાલીકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટી **"–– ઓનર્સ એશોશીએશન"** ની રચના કરેલ છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવા, તેમની સતા અને ફરજો નિર્દિષ્ટ કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–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 ર સ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ 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.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એશોશીએશન/ સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/ કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ–૦૩ (ત્રણ)ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સતાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ

__________________________ __________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

એશોશીએશન/ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમન સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી 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 સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહુ મિલકતનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **"ગોકુલ બંગ્લોઝ"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ **"ગોકુલ બંગ્લોઝ"** ને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજ માંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિકલતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચા ાસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જયાં સુધી અન્ય 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 ડયુસ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એશોશીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એશોશીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.

____________________________ ____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

(જી) સદરહુ મિલકત કે**"ગોકુલ બંગ્લોઝ"** ની દીવાલો, સીડી, લીફ્ટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીગ 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, પાર્કીગ 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 નહી.

(જે) સદરહુ મિલકતમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ 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 સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ 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 સતાધીશના 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 કનેકશન 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 બી કોઈ પ્રવૃતિ 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 નહી કે

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. 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 ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ **"ગોકુલ બંગ્લોઝ"** ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઇનેઝ, હોર્ડિંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેકટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ–બેનર–સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો એશોશીએશનના રહેશે.

(એન) **"ગોકુલ બંગ્લોઝ"** નામની રહેણાંકના હેતુમાટેની વસાહતમાં આવેલ મકાનમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોચીંગ વિગરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકે ંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃતિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ 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 સમજુતી 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 **"ગોકુલ બંગ્લોઝ" ઓનર્સ એશોશીએશન"** ના વખતોવખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ વસાહતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકત માલીક અને/અથવા એશોશીએશન કે સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી ફર યાત લેવાની રહેશે.

(પી) આ મિલકત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યકિતને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યકિતને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું છે.

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

(ક્યુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલાં **"ગોકુલ બંગ્લોઝ" ઓનર્સ એશોશીએશન"** ની પૂર્વમંજુરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.

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

(૧૪) **DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :–**

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

(૧૫) 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.

(૧૬) **SEVERABILITY:- રદ કરવા બાબતઃ–**

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.

(૧૭) અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોશીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

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

(૧) ઉપરોકત 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 રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના મોજે ગામ મહીકાના **રે.સ.નં. ૧૯૯** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/૧ થી ૪૨ એમ બધા પ્લોટસની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રો–હાઉસ કે જે **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાય છે તે પૈકી સબ–પ્લોટ નંબર–૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/.... ની જમીન ચો.મી.આ. ....–.... ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન નંબર–....** જેના **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–...., **વોશ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–.... , **કવર્ડ/ઓપન પાર્કિંગ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–....

–: "શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ" નામથી ઓળખાતા સમગ્ર બાંધકામનું વર્ણન :–

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ, W.C.4 તથા ઓપન સીડીનું બાંધકામ.
ફર્સ્ટ ફલોર થી	:–	સીટીંગ, પેસેજ, બેડ, પોર્ચ તથા ટેરેસનું બાંધકામ

શેડયુલ 'બી'

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ મહીકાના **રે.સ.નં. ૧૯૯** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/૧ થી ૪૨ એમ બધા પ્લોટસની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રો–હાઉસ કે જે **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** પૈકી સબ–પ્લોટ નંબર–૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/.... ની જમીન

ચો.મી.આ. ....–.... ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન નંબર–....** જેની સગવડતા ઉપરોકત શેડયુલ–'એ' માં દર્શાવેલ બાંધકામની વિગત મુજબનું બાંધકામ આવેલ છે. તે મકાનની ચતુ:દિંશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : તે તરફ –– આવેલ છે.

દક્ષિણે તે તરફ –– આવેલ છે.

પુર્વે : તે તરફ ––આવેલ છે.

પશ્ચિમે : તે તરફ –– આવેલ છે.

<u>શેડયુલ ' સી'</u>

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં જણાવેલ મિલકતના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપભોગ, ઉપયોગ સહીયારી રીતે કરવાના રહેશે અને સંકુલના એ. ઓ. પી. ના નિયમો તથા ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનમાં બતાવેલ શરતો, ફરજો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ તમામ ફલેટ ધારકોએ સંયુકત 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, રાજી ખુશીથી મુકત સંમતિથી કોઈપણ જાતની લાલચ વિના કરી આપેલ છે અને જે અમને વંશ, વાલી, વારસો વેરે કબુલ મંજુર બંધનકર્તા હોવા બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આ નીચે અમારી સહી કરી આપેલ છે.

રાજકોટ, તારીખ : / /૨૦૧૮

અત્રે::મતુ અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

.... (૧)............................

કરણાભાઈ બાવાભાઈ માલધારી

(૨)..............................

(લખી આપનાર)

______________________________ ______________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

રજી. એકટની કલમ ૩૨–એ મુજબ :–

————————————————

વેચનાર

—————————————————

ખરીદનાર

<u>**મિલકતનું વર્ણન :**</u>–રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ મહીકાના **રે.સ.નં. ૧૯૯** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/૧ થી ૪૨ એમ બધા પ્લોટસની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન** જેના **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ.૫૭–૨૯, જમીન ચો.મી.આ. ૫૫–૭૮ એમ બધા પ્લોટસની મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨** ઉપર બાંધવામાં આવેલ રો–હાઉસ કે જે **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** પૈકી સબ–પ્લોટ નંબર–૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/.... ની જમીન ચો.મી.આ. ....–.... ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન નંબર–....** નો સામી તરફનો ફોટો.

<u>**મિલકતનું વર્ણન :**</u>–રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ મહીકાના **રે.સ.નં. ૧૯૯** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/૧ થી ૪૨ એમ બધા પ્લોટસની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન** જેના **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ.૫૭–૨૯, જમીન ચો.મી.આ. ૫૫–૭૮ એમ બધા પ્લોટસની મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૨૩૧૪–૬૨** ઉપર બાંધવામાં આવેલ રો–હાઉસ કે જે **"શ્રી ગોકુલ બંગ્લોઝ"** પૈકી સબ–પ્લોટ નંબર–૬૪ થી ૬૭/૧ થી ૧૮/.... ની જમીન ચો.મી.આ. ....–.... ઉપર બાંધવામાં આવેલ **મકાન નંબર–....** નો ડાબી તરફનો ફોટો.

———————————	———————————
(મિલકત ખરીદનાર)	(મિલકત વેચનાર)