—:: અઘાટ રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજયના પોરબંદર જીલ્લા/તાલુકાના શહેર પોરબંદરની હદમાં સ્ટેશન રોડ ઉપર આનંદ આનંદ આશ્રમ પાસે આવેલ મિલ્કત મૂળ મામલતદાર ઓફીસ લેખ રજી.નં.૧૪૮, સને–૧૯૪૧–૪૨ જેના પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં.૨૦૬, જમીન ચો.વા.૨૮–૩–૯ જેના ચો.મી.૨૩–૯૯–૦૩ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૭, જમીન ચો.વા.૬૧–૭–૯ જેના ચો.મી.૫૧–૬૫–૪૨ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૮, જમીન ચો.વા.૨૧–૫–૯ જેના ચો.મી.૧૮–૦૨–૩૨ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૯, જમીન ચો.વા.૭૯–૩–૯ જેના ચો.મી.૬૬–૩૩–૨૯ મળી કુલ જમીન ચો.વા.૧૯૨–૧ જેના ચો.મી.૧૫૯–૭૦–૦૬ ઉપર રહેણાંક/ વાણીજય ના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલા લો–રાઈઝડ બિલ્ડીગ કે જે "બાલાજી આર્કેડ" તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીગ માંહેના ....ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નં........ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... છે તથા ચો.મી.આર............. નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

<u>બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.</u>

વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપિયા................પુરા

ઉ.વ.આ. , ધંધો
રહે. ઠે.
પોરબંદર ....તે દુકાન ખરીદનાર

<u>જોગ લખી આપનાર ::—</u>

બાલાજી ડેવલોપર્સના પ્રોપરાયટર
પ્રશાંત અમૃતલાલ પેઢા,
ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધો–વેપાર,
રહે. છાંયા, ઠે.શુભમ રેસીડેન્સી, ફલેટ નં.૫૦૨, પાંચમા માળે,
લાભ હોન્ડાની બાજુમાં, નરસંગ ટેકરી છાંયા, તા.પોરબંદર.
મો.નં. ૯૫૫૮૦૦૨૭૦૩ ......તે દુકાન વેચનાર

BALAJI DEVELOPERS
P. A. Pedhe
PROPRIETOR

જત તમો જોગ આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજયના પોરબંદર જીલ્લા/તાલુકાના શહેર પોરબંદરની હદમાં સ્ટેશન રોડ ઉપર આનંદ આનંદ આશ્રમ પાસે આવેલ મિલ્કત મૂળ મામલતદાર ઓફીસ લેખ રજી.નં.૧૪૮, સને–૧૯૪૧–૪૨ જેના પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં.૨૦૬, જમીન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:— વેંચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ જો હોય તો	:— રૂા. /—
ગામનું નામ	:— પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:— ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી		માળે આવેલ દુકાન નં.
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:— ચો.મી.		

Scanned by CamScanner

ચો.વા.૨૮–૩–૯ જેના ચો.મી.૨૩–૬૯–૦૩ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૭, જમીન ચો.વા.૬૧–૭–૯ જેના ચો.મી.૫૧–૬૫–૪૨ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૮, જમીન ચો.વા.૨૧–૫–૯ જેના ચો.મી.૧૮–૦૨–૩૨ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૯, જમીન ચો.વા.૭૯–૩–૯ જેના ચો.મી.૬૬–૩૩–૨૯ મળી કુલ જમીન ચો.વા.૧૯૨–૧ જેના ચો.મી.૧૫૯–૭૦–૦૬ અમો વેંચનારે અમારા જોગના રજી.વેંચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં.૨૪૮૧ થી તાઃ૨૩/૩/૨૦૧૮ ના રોજ પીરજલાલ દયારામ જોશી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું મિલ્કત અમારી કુલ માલીકીની અને કબ્જા, ભોગવટાની આવેલ છે. સદરહું સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં.૨૦૬, જમીન ચો.વા.૨૮–૩–૯ જેના ચો.મી.૨૩–૬૯–૦૩ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૭, જમીન ચો.વા.૬૧–૭–૯ જેના ચો.મી.૫૧–૬૫–૪૨ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૮, જમીન ચો.વા.૨૧–૫–૯ જેના ચો.મી.૧૮–૦૨–૩૨ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૯, જમીન ચો.વા.૭૯–૩–૯ જેના ચો.મી.૬૬–૩૩–૨૯ મળી કુલ જમીન ચો.વા.૧૯૨–૧ જેના ચો.મી.૧૫૯–૭૦–૦૬ વાળી મિલ્કતનું જુનું બાંધકામ દુર કરી ખુલ્લી જમીન કરી તે ઉપર કોર્મશીયલ હેતુ માટે બીલ્ડીગમાં દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે પોરબંદર નગરપાલીકા માંથી બાંધકામ પરવાનગી નં................ તાઃ................ થી મેળવી બીલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીગને "બાલાજી આર્કેડ" નામ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું એપ્રુવડ બાંધકામ પ્લાન મુજબ સદરહું જમીન ઉપર આવેલ બીલ્ડીગમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં બે દુકાન, સીડી, લીફ્ટ, ટોયલેટ, બાથરૂમ, ઓ.ટી.એસ. તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં બે દુકાન તથા ટોઈલેટ, બાથરૂમ, ઓ.ટી.એસ. તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેકન્ડ ફલોરમાં ૧૨ દુકાનો તથા થર્ડ ફલોરમાં ૧૨ દુકાનો એમ કુલ ૨૮ દુકાનનું બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું દુકાનો અમારી કુલ માલકીની અને કબ્જા, ભોગવટાની આવેલ છે. તે રીતે સદરહું મિલ્કતનો મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહિવટ કરવા અમોને હક્ક, સત્તા અને અધિકાર છે. અને સદરહું પેઢીના પ્રોપરાઈટર તરીકે સદરહું મિલ્કતનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહિવટ કરવા હક્ક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર "બાલાજી આર્કેડ" નામની લો–રાઈઝ ઈમારત બાંધવાનું નક્કી કરેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેંચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેના રજી. નં.............................. તાઃ......................... છે.

(૩) ઉપરોકત દર્શાવેલ "બાલાજી આર્કેડ" બીલ્ડીગનું સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન, ચર્તુઃસીમા આ શેડયુલ "એ" માં આપેલ છે તેમજ તમોને વેંચાણથી આપેલ દુકાનનો તમારો સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાનો ભાગ આ દસ્તાવેજના શેડયુલ "બી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. આ બીલ્ડીગમાં રહેલ સામુહીક, સહિયારી સુવિધાઓનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજના શેડયુલ "સી" માં તથા શેડયુલ "ડી" માં કરવામાં આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– વેંચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ જો હોય તો	:– રૂા. /–
ગામનું નામ	:– પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:– ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી		માળે આવેલ દુકાન નં.
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:– ચો.મી.		

Scanned by CamScanner

(૪) ઉપરોકત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલા બાંધકામ પ્લાન મુજબ કોર્મશીયલ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો–રાઈઝ ઈમારત જે "બાલાજી આર્કેડ" તરીકે ઓળખાતી બીલ્ડીંગ માંહેના...................... ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નં................ કે, જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.................. છે. તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આર............... છે. તે દુકાનનો તમોને તેની કુલ વેંચાણ કિંમત રૂા.................. અંકે રૂપિયા .... પુરાથી વેંચાણ આપતાં અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૫) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતની સંપૂર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.
રૂા................................ અંકે રૂપિયા .... પુરા
બેંક......................... શાખા.......................... ના ચેક નં.........................
તા:........................... નો ચેક "બાલાજી ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી પેઢીને મળેલ છે.

રૂા........................... અંકે રૂપિયા..................... પુરા

ઉપરોકત રકમ આજરોજ ચુકતે અવેજથી મળી ગયેલ છે. જેની પહોંચ સ્વીકારૂ છું હવે અવેજ સબંધે કોઈપણ પ્રકારે વાદ, વિવાદ કે, તકરાર નથી.

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોકત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહું દુકાનનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય કબજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. તેના તમો સુવાંગ માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબ્જેદાર થાઓ છો અને સદરહું મિલ્કત પરત્વેના અમો વેંચનારના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ દુકાન પરત્વે હવેથી વેંચનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, અધિકાર, લાગભાગ, દરદાવો, ભરણ પોષણ હકક, વારસાઈ હકક કે, અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો અન્ય કોઈ વાંધો, તકરાર રહેતાં નથી. તેમ છતાં સદરહું મિલ્કત પરત્વેના વેંચનારના માલીકી હકક સબંધમાં અગર ટાઈટલ સબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની સઘળી જવાબદારી અમો વેંચનાર તથા વેંચનારના અનુગામીઓના શીરે રહેશે.

(૭) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન/દુકાનનો કબ્જો પ્રયોજક(**Promoter**) દ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ સદર એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યાથી ૧૫–દિવસની અંદર કબ્જો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૮) સદરહું દુકાનવાળા બીલ્ડીંગના પોરબંદર મ્યુની. કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બીલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો, તકરાર નથી કે, ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહું ઈમારતની ટેરેસ ઉપર ભવિષ્યમાં

<u>દસ્તાવેજનો પ્રકાર</u>	<u>:– વેંચાણ દસ્તાવેજ</u>	<u>અવેજ જો હોય તો</u>	<u>:– રૂા. /–</u>
<u>ગામનું નામ</u>	<u>:– પોરબંદર</u>		
<u>રે. સર્વે નંબર</u>	<u>:– ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી</u>		<u>માળે આવેલ દુકાન નં.</u>
<u>ક્ષેત્રફળ ચો.મી.</u>	<u>:– ચો.મી.</u>		

Scanned by CamScanner

નિયમોનુંસાર કે, ટેકનીકલ કે, અન્ય રીતે એફ.એસ.આઈ. મુજબ જો પરવાનગી મળે તો રીવાઈઝડ કે, સપ્લીમેન્ટરી પ્લાન પાસ કરાવી, બાંધકામ કરવાનો, વેંચાણ કરવાનો તે મુજબ બાંધકામ કરવા અને તેનો ઉપયોગ કરવા કે, તેનો યોગ્ય લાગે તે રીતે નિકાલ કરવા ખરીદનારની સંમતિથી અમો વેંચનારાઓ હક્કદાર રહેશું તેમ તમો ખરીદનાર કબુલ રાખી આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી તમારી સંમતિ આપો છો. તેમજ આવું બાંધકામ કર્યા બાદ ઉપરની અગાસીના ઉપયોગ અને ઉપભોગના હક્કો અને અધિકારો ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટીના એટલે કે, સહીયારા રહેશે.

(૯) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ દુકાન વેંચનારના તમામ પ્રકારના હક્ક, અધિકારો સહિત તમોને વેંચાણ આપેલ છે. સદરહું ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ—સામાન, બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્ઝ વાપરેલ છે તે તમો ખરીદનારે કબુલ રાખેલ છે. અને દુકાનનો કબજો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં સંભાળેલ છે. તે તમો યાવતચંદ્ર દિવા કરો, લીલા વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.

(૧૦) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ દુકાન ઉપર સરકારી, અર્ધ સરકારી, પોરબંદર નગરપાલીકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે, ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો કે, ચાર્જ નથી કે, સદરહું મિલ્કત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે, સિકયુરીટી કે, જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૧) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ દુકાન પરત્વે આજદિન સુધીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, લીઝ, ફીઝ, ચાર્જીસ વિગેરેની તમામ જવાબદારીઓ અમો વેંચનારે અદા કરેલ છે. અને આજ પછીથી 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 વેંચનાર તથા વેંચનારના અનુગામીઓ પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહું મિલ્કતના વેંચાણ અંગે જે કાંઈ ટેક્ષ ભરવાના થાય તો તેવા ટેક્ષની રકમ તમો ખરીદનારએ અમો વેંચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને અલગથી ચુકવી આપવાનું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનાર તરફથી મળતા આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૨) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર આ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની દુકાન હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ તે જ રીતે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલીક કબ્જા, ભોગવટા વાળા ભાગમાં તે વખતના વિધમાન કાયદા મુજબ આખા બીલ્ડીંગસનું ચણતર કામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના દુકાન એકટની જોગવાઈઓને આધિન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હક્ક મળશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:— વેંચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ જો હોય તો	:— રૂા. /—
ગામનું નામ	:— પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:— ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી	માળે આવેલ દુકાન નં.	
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:— ચો.મી.		

Scanned by CamScanner

(૧૩) જે તારીખે કબ્જો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેંચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેંચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો. તેમજ અમો વેંચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય, અગર તો અમો વેંચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ અમો જવાબદાર રહેશું નહી.

(૧૪) તમોને વેંચાણ આપેલ દુકાન "બાલાજી આર્કેડ" ના નામથી ઓળખાતી લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગમાં આવેલ હોય, તમો દુકાન 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 બીલ્ડીંગનું નામ "બાલાજી આર્કેડ" રાખવામાં આવેલ છે તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) "બાલાજી આર્કેડ" બીલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાનના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેંચાણ દસ્તાવેજની પૂર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે. અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસાંગીક કાયદાઓ તથા આવી બીલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ સહમાલીકોએ વરાડે પડતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં–જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં–ત્યાં અમો વેંચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહું બીલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એશોશીએસન/સોસાયટીને તમામ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (Completion Certificate)/કબ્જા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) આવ્યાના માસ –૦૩(ત્રણ) ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સતાધિશોના પરવાના વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએસન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– વેંચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ જો હોય તો	:– રૂા. /–
ગામનું નામ	:– પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:– ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી	માળે આવેલ દુકાન નં.	
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:–ચો.મી.		

Scanned by CamScanner

(ડી) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ તેમજ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારો સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલીક સાથે મળીને એશોશીએસન/સોસાયટીના નિયમોનુંસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબ્જેદાર/હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોનો ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ, અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકાશે નહી કે, તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહું દુકાનનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહું "બાલાજી આર્કેડ" માં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે, બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સખર્ચ ની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહિયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ "...................." ને ચુકવવાના છે અનું સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજ માંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે દુકાન હોલ્ડર્સએ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેંચનારાઓની માલીકીના એટલે કે, વેંચાણ ન થયેલ દુકાનનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ અમો વેંચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી અન્ય દુકાનનું વેંચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાહેંધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.

(એફ) એશોશીએસનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે, અનપેઈડ ડયુસ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ, બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એશોશીએસન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એશોશીએસનનો અગ્ર હક્ક રહેશે.

(જી) સદરહું દુકાન કે "બાલાજી આર્કેડ" બિલ્ડીંગની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ, પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કિંગ 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, પાર્કિંગ 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.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– વેંચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ જો હોય તો	:– રૂા. /–
ગામનું નામ	:– પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:– ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી		માથે આવેલ દુકાન નં.
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:– ચો.મી.		

Scanned by CamScanner

(આઈ)સદરહું દુકાનમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી કે, બિલ્ડીંગના પ્લબીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જ્વલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી, તમો બિલ્ડીંગ કે, તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહું દુકાનમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે, જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધિશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે, જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલ્કતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(કે) સદરહું વેંચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સબંધીત કર, વેરા, ચાર્જ વિગેરે તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજદિવસ સુધીના અમો વેંચનારે 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) સદરહું દુકાન તમો ખરીદનારે રહેણાંક/વ્યાપારના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય, આ સિવાય સદરહું દુકાનમાં બીજી કોઈ ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ કરવાની નથી તેવું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે, ઉપર–નીચેના શાંત કબજા, ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે, ન્યુશન્સ થાય કે, નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે, સામાન્ય સુખાધિકારના કે, આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાઈુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(એમ) સદરહું દુકાનમાં તમો ખરીદનારે કે, સદર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોડીંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસપ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી, તેમજ "બાલાજી આર્કેડ" બિલ્ડીંગની કોઈપણ જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાઈનેજ, હોર્ડિંગ, કિઓસ્ક કે, કોઈ ઈલેકટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ, બેનર, સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હક્કો અને અધિકારો અમો વેંચનારના રહેશે.

(એન) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર–નીચેના મિલ્કત માલીક અથવા એશોશીએસન કે, સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– વેંચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ જો હોય તો	:– રૂા. /–
ગામનું નામ	:– પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:– ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી	માળે આવેલ દુકાન નં.	
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:– ચો.મી.		

Scanned by CamScanner

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

(પી) આ મિલ્કત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે, લીઝ ભાડે આપતાં પહેલા "બાલાજી આર્કેડ" ની પૂર્વ મંજુરી લેવી ફરજીયાત રહેશે.

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

(આર)અમો વેંચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાન પૂર્વક નહીં આવે તો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ તથા અન્ય સબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સબંધિત સતાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

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

(૧૫) સદરહું મિલ્કત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે.
૧)
૨)

(૧૬) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

–:: શેડયુલ 'એ' ::–

ગુજરાત રાજયના પોરબંદર જીલ્લા/તાલુકાના શહેર પોરબંદરની હદમાં સ્ટેશન રોડ ઉપર આનંદ આનંદ આશ્રમ પાસે આવેલ મિલ્કત મૂળ મામલતદાર ઓફીસ લેખ રજી.નં.૧૪૮, સને–૧૯૪૧–૪૨ જેના પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં.૨૦૬, જમીન ચો.વા.૨૮–૩–૯ જેના ચો.મી.૨૩–૬૯–૦૩ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૭, જમીન ચો.વા.૬૧–૭–૯ જેના ચો.મી.૫૧–૬૫–૪૨ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૮, જમીન ચો.વા.૨૧–૫–૯ જેના ચો.મી.૧૮–૦૨–૩૨ તથા સીટી સર્વે નં.૨૦૯, જમીન ચો.વા.૭૯–૩–૯ જેના ચો.મી.૬૬–૩૩–૨૯ મળી કુલ જમીન ચો.વા.૧૯૨–૧ જેના ચો.મી.૧૫૯–૭૦–૦૬ ઉપર કોર્મશીયલ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો–રાઈઝડ બિલ્ડીંગ કે જે "બાલાજી આર્કેડ" તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ વાળી મિલ્કતનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– વેંચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ જો હોય તો	:– રૂા. /–
ગામનું નામ	:– પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:– ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી		માળે આવેલ દુકાન નં.
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:– ચો.મી.		

Scanned by CamScanner

–:: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::–

બેઝમેન્ટ	::–	પાર્કિંગ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	::–	સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ, ટોઈલેટ, બાથરૂમ, બે દુકાન તથા ઓ.ટી.એસ. નું બાંધકામ.
ફર્સ્ટ ફ્લોર	::–	સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ, ટોઈલેટ, બાથરૂમ, બે દુકાન તથા ઓ.ટી.એસ. નું બાંધકામ.
સેકન્ડર ફ્લોર થી થર્ડ ફ્લોર	::–	૧૨ ઓફીસ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ તથા ઉપર આવેલ ટેરેસ.

–:: સમગ્ર મિલ્કત "બાલાજી આર્કેડ" ની ચતુર્દિશા ::–

ઉતરે	::–	રેલ્વે સ્ટેશન તરફ જતો રસ્તો.
દક્ષિણે	::–	લાગુ સી.સ.નં.૨૧૦ વાળી મિલ્કત તે તરફની દિવાલ મજમુ છે.
પુર્વે	::–	લાગુ સી.સ.નં.૨૨૬ તથા ૨૨૭ વાળી મિલ્કત તે તરફની દિવાલ સ્વતંત્ર છે
પશ્ચિમે	::–	લાગુ સી.સ.નં.૨૦૫ વાળી મિલ્કત તે તરફની દિવાલ મજમુ છે.

–:: શેડયુલ 'બી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ "બાલાજી આર્કેડ" તરીકે ઓળખાતી બીલ્ડીંગ માંહેના ....ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં........... ની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતર ::–

દક્ષિણે ::–

પુર્વે ::–

પશ્ચિમે ::–

–:: શેડયુલ–સી ::–

<u>સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી</u>

<u>(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)</u>

(Specification & Amenities)

દુકાનમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા ***(Standard)*** પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં,

(૧)	ફ્લોરીંગ	::–	૨×૨ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ એપોક્ષી ગ્રુ સાથે.
(૨)	બાથરૂમ	::–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું બાથ ફીટીંગ તથા સ્લેબ લેવલ સુધી ફુલ્લી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.
(૩)	પ્લમ્બીંગ	::–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું પાઈપ ફીટીંગ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– વેંચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ જો હોય તો	:– રૂ. /–
ગામનું નામ	:– પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:– ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી	માળે આવેલ દુકાન નં.	
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:– ચો.મી.		

Scanned by CamScanner

(૪) ઈલેકટ્રીફીકેશન::– ભીંતખંડોહખ તથા મોડયુલર સ્વીચ સાથેનું કોપર કન્સીલડ વાયરીંગ.

(૫) લીફટ ::– સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની ઓટો લીફટ.

(૬) કલર ::– બહારની સાઈડ ઉચ્ચ ગુણવત્તાયુકત એક્રેલીક પેઈન્ટસ તથા અંદરની સાઈડ લાપી અસ્તર.

(૭) ઈન્ટરકોમ ફોન::– દરેક દુકાનમાં ઈન્ટરકોમ સુવિધા.

(૮) C.C.T.V. કેમેરા::– પાર્કીંગમાં C.C.T.V. કેમેરા.

(૯) જનરેટર ::– સ્ટાનડર્ડ કંપનીનું પાવર બેકઅપ.

(૧૦) વીંગ ઉપર આવેલ ટેરેસ.

તદ ઉપરાંત બિલ્ડીંગ, દુકાનમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ–સામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

<u>–:: શેડયુલ–ડી ::–</u>

આ "બાલાજી આર્કેડ" ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ કોલમ, સપોર્ટીંગ સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, ટેલીફોન વાયરીંગ, ડ્રેનેજ લાઈનો, મજીયારી ઈલેકટ્રીક એસેસરીઝ, સબ–મર્સીબલ મોટર, બોર, પાર્કીંગ, પેસેજ, સીડી, સીડીરૂમ, અગાસી, લીફટ વગેરે તમામ ક્ષેત્રો અને સુવિધાઓ છે તે સહીયારી સુવિધાઓ છે તેમાં અડચણ થાય તેવો કોઈ ફેરફાર ખરીદનારે કરવાનો નથી.

(૧૮) સદરહું આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતના વેંચાણ દસ્તાવેજમાં જો કોઈપણ જગ્યાએ શરતચુકથી, ટાઈપોગ્રાફી ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતિ રહી ગયેલ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, ટીપ્પણ, સરકારી હુકમો તેમજ સરકારી રેકર્ડને અુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

(૧૯) આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમો વેંચનારે તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો રહેશે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીના કેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ, દાબ કે, દબાણમાં આવ્યા વગર સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી

<u>દસ્તાવેજનો પ્રકાર</u>	<u>:– વેંચાણ દસ્તાવેજ</u>	<u>અવેજ જો હોય તો</u>	<u>:– રૂા. /–</u>
<u>ગામનું નામ</u>	<u>:– પોરબંદર</u>		
<u>રે. સર્વે નંબર</u>	<u>:– ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી</u>	<u>માથે આવેલ દુકાન નં.</u>	
<u>ક્ષેત્રફળ ચો.મી.</u>	<u>:– ચો.મી.</u>		

Scanned by CamScanner

આપેલ છે.

તા......../........./૨૦૧૮
પોરબંદર

—:: સહી ::—

—:: શાખ ::—

____
બાલાજી ડેવલપર્સના પ્રોપરાઈટર
પ્રશાંત અમૃતલાલ પૈડા

____

____

—:: નોંધણી અધિનિયમ–૩૨(અ) મુજબનું પરિશીષ્ટ ::—

વેચાણ આપનાર ::—
બાલાજી ડેવલપર્સના પ્રોપરાઈટર
પ્રશાંત અમૃતલાલ પૈડા

____

વેંચાણ લેનાર ::—

____

BALAJI DEVELOPER

P. A. Paida

PROPRIETOR

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:— વેંચાણ દસ્તાવેજ અવેજ જો હોય તો	:— રૂ.	/—
ગામનું નામ	:— પોરબંદર		
રે. સર્વે નંબર	:— ૨૦૬,૨૦૭,૨૦૮ તથા ૨૦૯ પૈકી	માળે આવેલ દુકાન નં.	
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	:— ચો.મી.		

Scanned by CamScanner