–:: ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **ઘંટેશ્વરના** રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧** ની જમીન ચો.મી.આ. **૪૬૨–૬૧** ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ **ફલેટ નં.** ......, જેના કારપેટ એરીયા આશરે **ચો.મી.** .....–૦૦ **ચો.મી.** (આશરે ચો. ફુટ.......) તથા **ફલેટના હિસ્સા તરીકે કવર્ડ પોર્સ એરીયા કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી.** (આશરે ચો.ફુટ ....) **મળી કુલ** કારપેટ એરીયા **ચો.મી.** .....–..... (આશરે ચો. ફુટ ....) જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .....–..... ક્ષેત્રફળ વાળા ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા .... પુરાં.

ગુજરાત રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/

રાજકોટ મહાનગર પાલિકાના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાક નં. ૪૩, તા.૩૦/૦૪/૨૦૨૨

.....૨

પ્રથમ પક્ષકાર : **શ્રી હરિ ડેવેલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો** (PAN No. AELFS 3081A)

તે લખી આપનાર (૧) **શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી**
હિન્દુ, ઉ.વ.૬૦, ધંધો : વેપાર

(૨) **શ્રી અર્પણાબેન રમેશભાઈ મનાણી**
હિન્દુ, ઉ.વ.૫૬, ધંધો : વેપાર

(૩) **શ્રી વ્યોમ રમેશભાઈ મનાણી**
હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૩, ધંધો : વેપાર

બધા રહે. ''હરિદ્વાર'' ગોલ્ડન પાર્ક શેરી નં.૧, મીત મકાનની સામે, રૈયા ટેલીફોન એકક્ષેન્જની પાછળ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

શ્રી હરિ ડેવેલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના અધિકૃત અધિકારી દરજજે **શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી** (આધાર કાર્ડ નં. ૫૭૬૫૦૮૧૧૭૩૧૧) ઉ.વ.૬૦, ધંધોઃ વેપાર, જેનો હવે પ્રમોટર **(Promoter)** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દપ્રયોગ **'Expression'** માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

તથા

બીજા પક્ષકાર : (૧) શ્રી....................................
તે લખાવી લેનાર (PAN No......................)
ઉ.વ. ...., ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ ....
રહે. ....

જેને હવેથી એલોટી **(Allotee)** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

તે બન્ને વચ્ચે કરવામાં આવે છે. પ્રમોટર વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત અમો વેચનાર તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **ઘંટેશ્વરના** રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧** ની જમીન ચો.મી.આ.**૪૬૨–૬૧** ક્ષેત્રફળવાળી ખુલ્લી જમીન અમો **શ્રી હરિ ડેવેલોપર્સ**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.

....૩

૫૧૪૩, તા.૧૭/૦૭/૨૦૨૧ના રોજથી શ્રી પોપટભાઈ માધાભાઈ ભુવા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ આ જમીન ઉપર અમોએ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૩, તા.૩૦/૦૪/૨૦૨૨ના રોજથી મેળવેલ છે, જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીગ, સીડી, પેસેજ, **તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર** સુધી એવા દરેક માળે ત્રણ–ત્રણ એવા કુલ **૧૫(પંદર)** ફલેટસ બનાવવા માટે નિર્ધારેલ છે અને જે આ બિલ્ડીંગનું નામ **''વ્રજ–રજ એવન્યુ''** રાખવામાં આવેલ છે. અમોએ રહેણાંક હેતુ માટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ **''વ્રજ–રજ એવન્યુ''** નું બાંધકામ એપ્રુવ્ડ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા નિર્ધારેલ છે. બિલ્ડીંગ એપ્રુવ્ડ પ્લાન મુજબ અમોએ બાંધકામ પુર્ણ કરીને રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં........, તા...............ના રોજથી મેળવેલ છે, ત્યારથી આ મિલ્કત અમો વેચનારની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમાં અમારા સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. તે હકક, સતા અને અધિકારની રૂએ અમો વેચનારને તે ફલેટસનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે. તે હકક, સતા અને અધિકારની રૂએ સદરહુ **''વ્રજ–રજ એવન્યુ''** નામે બનાવવામાં આવેલ ફલેટસ પૈકી .... માળે આવેલ **ફલેટ નં.** ......, જેના કારપેટ એરીયા આશરે **ચો.મી.** .....–૦૦ **ચો.મી.** (આશરે ચો. ફુટ.......) તથા **ફલેટના હિસ્સા તરીકે કવર્ડ પોર્સ એરીયા કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી.** (આશરે ચો.ફુટ ....) **મળી કુલ** કારપેટ એરીયા **ચો.મી.** .....–..... (આશરે ચો. ફુટ ....) જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .....–..... વાળો ફલેટ અમો વેચનાર તમો ખરીદનારને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા .... પુરાંમાં વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહું, ગામ **ઘંટેશ્વરના** રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧** ની જમીન ચો.મી.આ.૪૬૨–૬૧ ઉપર બનાવવામાં આવેલ **''વ્રજ–રજ એવન્યુ''** લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાંહેથી ...... માળે આવેલ **ફલેટ નં.** .....તે સાથે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના રોજ કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ 'એન' મુજબ માલીકી હકક સહીત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે, તે મિલ્કતનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ૦૦, ૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા .... પુરાથી વેચાણ આપેલ હોય સદર કાયદાની જોગવાઈ ઓ અનુસાર રજીસ્ટર સાટાખત અનુક્રમ નં......, તા.............ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધીન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતા આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો જોગ કરી આપીએ છીએ અને બ્લોકનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, અને નિર્મળ ખાલી કબજો આજ રોજ તમોને સોંપી આપેલ છે

....૪

તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની જે તે રકમ એસોસીએશન ધ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગ થી ચુકવવાની રહેશે.

(૩) અમારી માલીકીના સદરહું "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" નામે બનાવવામાં આવેલ ફલેટસ પૈકી ......માં માળે આવેલ **ફલેટ નં.** ......, જેના કારપેટ એરીયા આશરે **ચો.મી.** .....–૦૦ **ચો.મી.** (આશરે ચો. ફુટ.......) તથા **ફલેટના હિસ્સા તરીકે** કવર્ડ **પોર્સ એરીયા કે જેનો વિસ્તાર** .... **ચો.મી.** (આશરે ચો.ફુટ ....) **મળી** કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.** .....–..... (આશરે ચો. ફુટ ....) જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .....–..... વાળો ફલેટ તમો ખરીદનારને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા....... પુરાંમાં વેચાણ આપેલ છે અને તેના ચુકતે અવેજની રકમ નીચેની વિગતે સ્વીકારી તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચર્તુઃસીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ–બી માં આપેલ છે. (તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહું ફલેટ તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

(૪) સદરહું ફલેટવાળા બિલ્ડીંગ "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" ની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ કલીયર છે અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ (લેખદસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડસ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું ફલેટવાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડસની ઝેરોક્ષ ટ્રુ કોપી નકલ આજરોજ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડસ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો, તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહું ફલેટવાળા બિલ્ડીંગ "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા સક્ષમ ઓથોરીટીએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ, દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જોતા પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેમાં વાપરવામાં આવેલ ફીચર્સ, માલ–મટીરીયલ્સ, બરાબર હોવાની ખાત્રી કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેની ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન, હદહુદ તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૬) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ

નથી. સદરહું ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરી કરવા હકકદાર છો.

(૭) **"વ્રજ–૨જ એવન્યુ"** માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટોનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુ બાજુ કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(૮) સદરહું ફલેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કલબ હાઉસ, ગાર્ડનીંગ, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદાર ને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહીયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ–સી માં કરવામાં આવેલ છે.

(૯)✓ (Severability :"If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act the Rules and Regulations made there under or under other applicable laws, such provisions of the agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made there under or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.")

(૧૦) સદરહું ફ્લેટ અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન, વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો તેમજ તમારા બિલ્ટઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની તથા એલીવેશન વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તથા આજુબાજુ તેમજ ઉપર નીચે વાળાને હરકત થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના ૬

ફેરફાર હકરી શકશો નહી અન્ય મિલ્કત વાપરનારાને, સહમાલીકોને ત્રાસ કે અડચણ થાય તેવા હેતુ માટે પોતાની જગ્યાનો વપરાશ કરવાનો નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૧૧) સદરહું ફલેટ તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકિકતે તમો સદરહું ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો, પરંપરા, યાવતચંદ્ર, દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારું દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેચાણ ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૧૨) સદરહું "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" ના બિલ્ડીંગ કુલ જમીન ચો.મી.આ. **૪૬૨–૬૧** ઉપર આવેલ છે. પરંતુ તમોને"**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" બિલ્ડીંગના જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયા પુરતો તમારો હકક છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદાર કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" વાળું બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સતા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધિન રહીને નવું બિલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે. તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા હકકદાર છો.

(૧૩) સદરહું ફલેટવાળા "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો

.....૭

છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવો તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ આ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની સંપુર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂપિયા			વિગત
રૂા.	૦૦,૦૦,૦૦૦/–		અંકે .... પુરાં ....શાખાના ચેક નં........તા...../..../...... ના રોજથી અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને તમો ખરીદનાર તરફથી મળી ગયેલ છે.
રૂા.	**૦૦,૦૦,૦૦૦/–**		**અંકે રૂપિયા ....પુરાં**

ઉપરોકત રીતે ચુકતે અવેજની રકમ આજરોજ અમો વેચનારને તમો ખરીદનાર પાસેથી મળી ગયેલ છે. જે મળી ગયા બદલની અમો વેચનાર પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જેથી અવેજ બાબતે કોઈપણ જાતનો વાદ વિવાદ કે તકરાર નથી તેમજ ભવિષ્યમાં ઉઠાવવાના નથી.

(૧૫) સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકિકતે સદરહું ફલેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવાની છે. તેમજ સદરહું **''વ્રજ–ર૪ એવન્યુ''** ની મિલ્કતને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપેલ છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૬) DISPUTE RESOLUTION:- વિવાદનો ઉકેલ :–

✓ આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એકટ–ર૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા નિયમો હેઠળ સંબંધિત સતાધિકારીએ સંબોધવામાં આવશે. ૮

(૧૭) **"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટસનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા કરવામાં આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેવાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને નકુશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–બી માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્સન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(૧૯) 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 તેટલી સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમન 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.

(૨૦) **"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેન્નસ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફલેટ કબજેદારની સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેન્નસ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસીએશનને દર મહીનાની ૧૦ મી તારીખ સુધીમાં એડવાન્સ અગર તો એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૨૧) સરદહું એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો

....૯

વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ એસોસીએશન ઠરાવો મુજબ હોદેદારો કે વહીવટદારો જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૨) સદરહું **"વ્રજ–૨જ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન–(સોસાયટી) "** ને ચુકવ્યા વિનાની ફલેટ હોલ્ડરના ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારા ફલેટ ઉપરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારા ફલેટ સામે એસોસીએશનનો અગ્રહકક છે.

(૨૩) તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/નગર પાલીક તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તે તમામ ટેકસીઝની રકમ ભરવાની કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા સુધીની તમામ જવાબદારી અમારી પોતાની રહેશે અને ત્યાર પછીથી આવા તમામ વર્તમાન વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી તમારી રહેશે. ઉપરોકત બિલ્ડીંગના અન ડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોકત કલોઝ–સી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્ષ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(૨૪) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્રહકક છે.

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

(૨૬) મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ કોમન ફેસેલીટીઝનો **"વ્રજ–૨જ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન–(સોસાયટી) "** ના કબજા ભોગવટામાં રહેશે. તેનો ઉપયોગ ફકત એસોસીએશન તથા તેના સભ્યોએ કરવાનો રહેશે.

(૨૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) તમો સદરહું ફલેટસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય

કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકશો નહી. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ઉપરની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં અમો બીલ્ડરે કે ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીંગના ફલેટ ધારકો તથા ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના કોઈ સભ્યએ જાહેરાતના હોર્ડીંગ્સ મુકવાના નથી કે અન્ય રીતે જાહેરાત કરવાની નથી.

(બી) **"વ્રજ–રજ એવન્યૂ"** માં જયારે જયારે ફલેટનું વેચાણ થાય ત્યારે તે ફલેટ માલીક તે ફલેટ જે વ્યકિતને વેચાણ કરે તેના પુરા નામ સાથેનું **"વ્રજ–રજ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન–(સોસાયટી)"** અથવા તો ફલેટ હોલ્ડરોની કમીટીનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે. તેમાં કસુર થયે એસોસીએશન તેની સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તે તમો ખરીદનારને કબુલ, મંજુર તથા સંમતી આપો છો. ત્યારબાદ જ તે ફલેટ ટ્રાન્સફર કરી શકશો.

(સી) **"વ્રજ–રજ એવન્યૂ"** માં જયારે–જયારે ફલેટ ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા માટે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યકિત/કંપની/સંસ્થા ને ભાડે કે રહેવા માટે આપો ત્યારે તેના પુરા નામ સાથેનું **"વ્રજ–રજ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન–(સોસાયટી) "** નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે. ત્યારબાદ જ તે ભાડે અથવા ભાડાની રકમ લીધા વગર ફલેટ રહેવા માટે આપી શકાશે.

(ડી) **"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** માં આવેલ ફલેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાનો વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે. પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટકનેકશન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેક વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકિકતે સબમર્શીબલમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકા માંથી પાણી મેળવવાનો સંયુકત, હકક, અધિકાર તમો ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે.

(ઈ) **"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** માં ઈલેકટ્રીક લાઈન્સ, ડોમેસ્ટીક ગેસ પાઈપ લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે અને તેમાં જે તે ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે ૧૧

તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(એફ) "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**"માં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલેકે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહિયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે "**વ્રજ–રજ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન–(સોસાયટી)**" ના સભ્ય તરીકે જોડવવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે. તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે. અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટીના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી.તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયાં–જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં–ત્યાં ખરીદનાર એ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(જી) સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ અમારી કંપનીએ "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" રાખેલ છે. તે નામમાં કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(એચ) આ સાથેના શેડયુલ–સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગીક હોય ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ કબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(આઈ)"**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" માં આવેલ તમો ફલેટ ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતર રૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(જે) "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" માં સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન, ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારએ કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

(કે) તમોને "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" માં વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે આજથી દિવસ–૩૦ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.

(એલ) સદરહું ફલેટમાં તમો ખરીદનારએ નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું ફલેટ તમોએ રહેણાંક હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું ફલેટનો કોમર્શીયલ ઉપયોગ કરવાનો નથી કે અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો, કેમીકલ રાખવાના નથી તેવી વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો કરાર કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોએ એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(એમ) "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" ફલેટ હોલ્ડરોએ આ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફલેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ બ્યુટી પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતાં અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફલેટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઈમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(એન) "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**" ના ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

(ઓ) "**વ્રજ–રજ એવન્યુ**"ના ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતના ફલેટમાં આ ઈમારતમાં સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થ સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

....૧૩

(પી) આ દસ્તાવેજનામ પેરેગ્રાફ–૧૩ માં અને ૧૪ માં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીંગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે અને સર્વ માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(કયુ) સરદહું લખાવી લેનારએ સદરહુ ''વ્રજ–રજ એવન્યુ'' બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધા અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, વોચમેન પગાર, પાણી ખર્ચ, લીફટ તથા જનરેટર ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન્નસ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેન્નસ ખર્ચનો વરાડે થતી રકમ ફલેટ લેનારએ ભોગવવાની છે. સદરહું ફલેટના મેઈનટેન્નસ ખર્ચ માટે ડીપોઝીટ '' **વ્રજ–રજ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન–(સોસાયટી)''** ના નામનો મળેલ છે અને **વ્રજ–રજ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશનને** સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતાં મેઈન્ટેન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સ એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ વધારાની ડીપોઝીટ અથવા વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટસનો મેઈન્ટેન્નસ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફલેટોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાના નથી. તેવી ફલેટ લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(આર) બિલ્ડર્સના કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જયાં ફલેટ આવેલ હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ બિલ્ડર્સ દવારા પાંચ વર્ષ દરમ્યાન સુધારી આપવાની રહેશે અને ખરીદનાર બિલ્ડર્સ પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબનુ મેળવવા હકકદાર રહેશે જો કે બિલ્ડર્સ કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિ અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે જે બિલ્ડર્સના કંટ્રોલ બહાર હોય જેવી કે કુદરતી તમામ આફતો.

(૨૮) યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજી તરફવાળાએ, કલોઝ–૧૯માં જણાવેલ રચીત એશોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વિસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઈટલસ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ, ઈત્યાદિની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે.

....૧૪

યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ પણ ખર્ચ થાય, તેમા તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/ નાણા તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

(૨૯) સદરહું મિલ્કતને લગતા અમો વેચનારના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડસ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ ટ્રુ કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧) આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૩, તા.૩૦/૦૪/૨૦૨૨ના રોજની નકલ.
(૨) આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા એપ્રુવ્ડ થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
(૩) શ્રી હરિ ડેવલોપર્સના નામના ગામ નુમના નં. ૨ની ખરી નકલ.
(૪) શ્રી હરિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદરો શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી વિગેરે જોગ, શ્રી પોપટભાઈ માધાભાઈ ભુવાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજના અનુક્રમ નં. ૫૧૪૩, તા.૧૭/૦૭/૨૦૨૧ના રોજની નકલ.
(૫) શ્રી પોપટભાઈ માધાભાઈ ભુવા જોગ, શ્રી શ્યામ ખનકભાઈ પારેખએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૨૪૭૫, તા.૦૪/૦૭/૧૯૯૬ જેના નવા નં. ૧૦૦૦૭, નોંધ્યા તા.૩૧/૧૨/૨૦૦૫ના રોજનો નકલ.
(૬) શ્રી શ્યામ ખનકભાઈ પારેખ જોગ, શ્રી રમણીકલાલ જેશંકર દવેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી હર્ષદરાય લાલચંદ પટેલએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૭૯૯૩, તા.૨૦/૦૬/૧૯૯૧ નોંધ્યા તા.૨૦/૦૮/૧૯૯૧ના રોજનો નકલ.
(૭) શ્રી રમણીકલાલ જેશંકર દવેએ તા.૧૪/૦૯/૧૯૮૯ ના રોજ શ્રી હર્ષદરાય લાલચંદ પટેલને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામું નકલ.
(૮) શ્રી રમણીકલાલ જેશંકર દવે જોગ, શ્રી રણુભા પુંજુભા જાડેજાએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૭૨૫, તા.૦૮/૧૧/૧૯૬૩ (૧ નંબરના બુકના નં.૩૯૦૭, નોંધ્યા તા.૨૧/૧૨/૧૯૬૩)ના રોજની નકલ.
(૯) તાલુકા વિકાસ અધિકારીના બિનખેતી હુકમ નં.લેન્ડ/૧/૨૨, તા.૨/૦૮/૧૯૬૩ના રોજની નકલ.
(૧૦) બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
(૧૧) બિનખેતી સંનદ નં. એન.એ.-૧૨, તા.૦૧/૦૮/૧૯૬૩ના રોજની ખરી નકલ.
(૧૨) પ્રમોલગેશનથી અમો વેચનારના નામ સુધીના રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારાની ખરી નકલો.
(૧૩) લીઝ ભર્યા અંગેની પહોંચ.

(૧૪) ટીપ્પણની નકલ.

(૩૦) તમોને વેચાણ આપવા આવેલ ફલેટ નો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહું ફલેટના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારને શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૩૧) **શ્રી હરિ ડેવલોપર્સ**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ કરેલ રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. અનુક્રમ નં. ....., તા...../..../૨૦... મુજબની શરતો તથા જવાબદારીઓનું અમો ફલેટ ખરીદનારએ ફરજીયાત પાલન કરીશું. તેનું આથી અમો ફલેટ ખરીદનાર વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૩૨) સદરહું પ્રોજકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા બાધાનો હકક હીસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૩૩) THE PROMOTOR SHALL NOT HAVE ANY CLAIM OVER F.S.I. ADDITIONAL F.S.I AND TERRACE RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED, SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE ENCLOSED BY SOCIETY OF BUYERS.

–:: શેડયુલ – એ ::–

સદરહું ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **ઘંટેશ્વરના** રે.સ.નં. **૨૦** પૈકી જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧** ની જમીન ચો.મી.આ. **૪૬૨–૬૧** ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"વ્રજ–રજ એવન્યૂ"**માં **ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીગ** તથા **ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર** સુધી એવા દરેક માળે ત્રણ–ત્રણ ફલેટસ (યુનીટો) એમ કુલ **૧૫(પંદર)** ફલેટસ બનાવવામાં આવેલ છે, જે સમગ્ર બિલ્ડીગની **ચર્તું : સીમા** નીચે મુજબ છે.

–: સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુ:દિશા :–

ઉતરે	:	તે તરફ લાગુ પ્લોટ નં. ૨ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	૯–૧૪ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે	:	તે તરફ લાગુ પ્લોટ નં. ૯ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	તે તરફ લાગુ ખરાબો આવેલ છે.

–:: શેડયુલ – બી ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **ઘંટેશ્વરના** રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧** ની જમીન ચો.મી.આ. **૪૬૨–૬૧** ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માહેના .... માળે આવેલ **ફલેટ નં.** ......, જેના કારપેટ એરીયા આશરે **ચો.મી.** .....–૦૦ **ચો.મી.** (આશરે ચો. ફુટ.......) તથા **ફલેટના હિસ્સા તરીકે કવર્ડ પોર્સ એરીયા કે જેનો વિસ્તાર** .... **ચો.મી.** (આશરે ચો.ફુટ ....) મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.** .....–..... (આશરે ચો. ફુટ ....) જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .....–..... ક્ષેત્રફળ વાળા ફલેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ફલેટ નં. ...... ની ચર્તુ:દિશા :

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

તમોને વેચાણ આપેલ આ જગ્યાની જે મજમુ દિવાલ, બીમ તથા કોલમ તમોએ કયારેય તોડવાના નથી.

સદર યુનિટનો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો.........., ચો.મી. છે.

–:: શેડયુલ – સી ::–

"વ્રજ–રજ એવન્યુ" માં આવેલી સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

(૧) કોમન પેસેજ, સીડી, લીફટ તથા કર્વડ પાર્કીંગની સુવિધાઓ.
(૨) સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં આવેલી તથા મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબની સુવિધાઓ.
(૩) દાદરો જે ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી અગાસી સુધી જાય છે.
(૪) બિલ્ડીંગની છત ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો.
(૫) સમગ્ર ઈમારતમાં આવેલ પાણીની લાઈનો.
(૬) જરૂરી વિજળી, પાણીની ગટૃરની લાઈનના જોડાણ તથા ગેસ જોડાણની લાઈન.
(૭) ટાંકીઓ, પંપ, મોટર અને સામાન્ય રીતે સહીયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન.

....૧૭

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ અવિભાજીત છે.**"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** માં માલીકી ધોરણે ફલેટ ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. ફલેટ હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓનાં ઉપયોગના અધિકારોમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપુર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

ઉપર પ્રમાણેનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈપણ જાતના દાબદબાણ વગર સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં બિનકેફે, જીવ કાયમ રાખીને કોઈપણ જાતની શેહ શરમ વગર આજરોજ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને કાયદેસર બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહીઓ બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ: રાજકોટ,

તા. ....../....../૨૦૨૩

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

....   ૧..............................

શ્રી હરિ ડેવલોપર્સના ભાગીદાર
તથા અન્ય ભાગીદારો વતી અધિકૃત અધિકારી
દરજજે **શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી**   ૨............................

વેચનાર

....
શ્રી હરિ ડેવલોપર્સના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી અધિકૃત અધિકારી દરજજે
શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી
તે વેચનાર

....
શ્રી...................
(તે ખરીદનાર)

મિલ્કતનું વર્ણન :– ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **ઘંટેશ્વરના** રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧** ની જમીન ચો.મી.આ. **૪૬૨–૬૧** ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ **ફલેટ નં.** ......, જેના કારપેટ એરીયા આશરે **ચો.મી.** .....–૦૦ **ચો.મી.** (આશરે ચો. ફુટ.......) તથા **ફલેટના હિસ્સા** તરીકે **કવર્ડ પોર્સ એરીયા કે જેનો વિસ્તાર** .... **ચો.મી.** (આશરે ચો.ફુટ ....) મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.** .....–..... (આશરે ચો. ફુટ ....) જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .....–..... ક્ષેત્રફળ વાળો ફલેટ.

ખરીદનારની સહી............................, વેચનારની સહી ....

મિલ્કતનું વર્ણન :– ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **ઘંટેશ્વરના** રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧** ની જમીન ચો.મી.આ. **૪૬૨–૬૧** ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"વ્રજ–રજ એવન્યુ"** લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ **ફલેટ નં.** ......, જેના કારપેટ એરીયા આશરે **ચો.મી.** .....–૦૦ **ચો.મી.** (આશરે ચો. ફુટ.......) તથા **ફલેટના હિસ્સા તરીકે કવર્ડ પોર્સ એરીયા કે જેનો વિસ્તાર** .... **ચો.મી.** (આશરે ચો.ફુટ ....) મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.** .....–..... (આશરે ચો. ફુટ ....) જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .....–..... ક્ષેત્રફળ વાળો ફલેટ.

ખરીદનારની સહી............................., વેચનારની સહી ....