(આ કરારનો આદર્શ નમુનો છે, જેને સંબંધિત કિસ્સાની હકીકતો અને સંજોગો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે અને અપનાવી શકાશે પણ કોઈપણ સંજોગોમાં, તે ખંડમાં જણાવેલ બાબત અને તત્વાર્થ, જે અધિનિયમ મુજબના અને અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ આજ્ઞાકારી છે તે પ્રોત્સાહક અને ફાળવણીમાં મેળવનાર વચ્ચેના દરેક કરારમાં જાળવી રાખવાના રહેશે. આ કરારનો કોઈ ખંડ, અધિનિયમ, નિયમો કે નિયમોનાથી વિરૂધ્ધનો કે તેના સાથે તાલમેળ ધરાવતો ન જણાય, તે શરૂઆતથી જ રદ ગણાશે.)

ડ્રાફટ દુકાનનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજયના **રાજકોટ** જિલ્લાના **રાજકોટ** તાલુકાના **રાજકોટ** શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮૬, ૧૮૭ પૈકી **રણછોડનગર–પેડક રોડ** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારનાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ(ટી.પી.સ્કીમ નં.૮, એફ.પી.નં.૨૮૪ પૈકી) પૈકીના **પ્લોટ નં.૩૫** પૈકીની નેટ જમીન ચો.મી.આ.૧૩૪–૮૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેથી **ગ્રાઉન્ડ** ફલોરમાં આવેલ **દુકાન નં.૦૦૦** કે જેના કાર્પેટ એરીયા **ચો.મી.આ.૦૦–૦૦** નો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા.......

રા.મ્યુ.કોર્પો.ના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૪૪, તા.૨૧/૦૩/૨૦૧૬

ટી.પી.સ્કીમ નં.૮,એફ.પી.નં.૨૮૪ પૈકી, સીટી સર્વે નં.૧૭૯૭/૨, સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૨

શ્રી ...., ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. : ૦૦, વ્ય. : ....

રહે : ....

.................તે મિલ્કત ખરીદનાર

<u>જોગ લખી આપનાર ....</u>

"વિહાન ડેવલોપર્સ" નામથી ચાલતી રજી.ભાગીદારી પેઢી જેનાં રજી નં. *GUJRJ 102803* ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો.... PAN NO : AANFV5157E

૧)શ્રી ખીમજીભાઈ જેઠાભાઈ દેસાઈ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ : ૫૨, વ્ય. : વેપાર,

૨)શ્રી બિપીનભાઈ રમેશચંદ્ર અઢીયા(*HUF*), ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ : ૪૮, વ્ય. : વેપાર,

૩)શ્રી મયુરભાઈ રસીકભાઈ અનડકટ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ : ૪૧, વ્ય. : વેપાર,

૪)શ્રી ભરતભાઈ ભાનુભાઈ થોરીયા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ : ૪૬, વ્ય. : વેપાર,

૫)શ્રી હરીશભાઈ જેઠાનંદ રામનાણી, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ : ૫૭, વ્ય. : વેપાર,

૬)શ્રી મનસુખભાઈ આંબાભાઈ સોજીત્રા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ : ૪૪,વ્ય. : વેપાર,

૭)શ્રી સંજયભાઈ આંબાભાઈ સોજીત્રા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ : ૩૮, વ્ય. : વેપાર,

બધા રહે : "પિતૃ કૃપા",સ્ટેટ બેન્ક સોસાયટી,સહકાર મેઈન રોડ, મહિલા કોલેજ પાછળ રાજકોટ

ભાગીદાર નં.૧ તથા ૩ જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે........

.................તે મિલ્કત વેંચનાર

જત તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે.......

૧) ગુજરાત રાજયના **રાજકોટ** જિલ્લાના **રાજકોટ** તાલુકાના **રાજકોટ** શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮૬, ૧૮૭ પૈકી **રણછોડનગર–પેડક રોડ** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારનાં રહેણાંકના હેતુ માટેના ગોવિંદ જીવરાજ વિગેરેએ કરાવેલ બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ(ટી.પી.સ્કીમ નં.૮, એફ.પી.નં.૨૮૪ પૈકી) પૈકીના **પ્લોટ નં.૩૫** પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૨૧૨–૪૪(સીટી સર્વેના ક્ષેત્રફળ મુજબ

જમીન ચો.મી.૨૧૪–૨૨) ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઉભા ઈમલા સહીતનું મકાન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી જોગના દ.અનુ.નં.૧૭૦૫, તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજથી **શ્રી મનસુખભાઈ આંબાભાઈ સોજીત્રા તથા શ્રી સંજયભાઈ આંબાભાઈ સોજીત્રા** પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ મકાન સંપુર્ણ પણે પાડીને ખુલ્લી જમીન કરીને તેની ઉપર કોમર્શિયલ હેતુ માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાં બાંધકામ પરવાનગી મેળવવા અરજી કરતાં સદરહુ જગ્યા ઉપર ટી.પી.ના રોડમાં કપાત બાદ થતાં નેટ જમીન ચો.મી.આ.૧૩૪–૮૪ ઉપર પરવાનગી નં.૨૪૪, તા.૨૧/૩/૨૦૧૬ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ કરી ક્રમાંક નં.૦૦૦૦, તા.૦૦/૦૦/૨૦૧૭ ના રોજથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે. જે લો–રાઈઝ કોમર્શિયલ બીલ્ડીગને અમોએ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામ આપેલ છે. જે સંપુર્ણ ઈમારતનું વર્ણન આ સાથેના શેડયુલ–એ માં આપવામાં આવેલ છે. તે રીતે સદરહુ મિલ્કત અમારી સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

૨) સદરહુ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **દુકાન નં.૦૦૦** જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ.૦૦–૦૦ છે. તે હાલ જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં આજરોજ તમોને રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરાનો અવેજ નીચેની વિગતે સ્વિકારી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનનું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચર્તુ :સીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના **શેડયુલ "બી"** માં આપેલ છે. (તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ દુકાન તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

૩) સદરહુ દુકાનના એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો(સ્ટેરકેશ), કોમન પાર્કિંગ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર એટલે કે ફીફથ ફલોર ઉપર આવેલ ટેરેસ(અગાસી) આવેલ છે તે સહીયારી સુવિધાઓ છે તેનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં **શેડયુલ "સી"** માં કરવામાં આવેલ છે.

૪) સદરહુ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગના બાંધકામના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન,

પેઈજ.........(૪)

બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેશન કરેલ છે. તેમજ તે મુજબની દુકાનની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ માપસાઈઝ દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે જેથી આ બાબતે ભવિષ્યમાં કશો વાંધો તકરાર ઉપાવવાના નથી.

૫) સદરહુ દુકાનના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક,હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહુ દુકાનનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

૬) સદરહુ દુકાન તમોને માલિકી ધોરણેથી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકિકતે તમો સદરહુ દુકાનના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલિક બનો છો અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ,ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહુ દુકાન અન્યને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરો કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એશોસીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીતે વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

૭) સદરહુ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માં તમોને જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા કાર્પેટ એરીયાથી દુકાન વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ કાર્પેટ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ તમારા સિવાયના અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારોની સહ માલિકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગો જેવા કે ધરતીકંપ, કુદરતી આફત, વાવાઝોડુ ફલડ વિગેરે ના કારણે બિલ્ડીગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીગમાં આવેલ અન્ય દુકાન ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સતાવાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધિન નવું બિલ્ડીગ તમો વરાડે

પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા કાર્પેટ એરીયા ની દુકાન મળેલ છે. તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ કાર્પેટ એરીયા ની દુકાનનો માલિકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો.

૮) સદરહુ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી 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 કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન અમારી સંપુર્ણ માલિકી હકકની આવેલ છે તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક,હિત , હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંર્પુણ હકક અને અધિકાર છે તેવો તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહિત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંક રૂપિયા............

રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંક રૂપિયા............

૯) સદરહું દુકાનનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકિકતે સદરહુ દુકાન સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા ખર્ચે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીગને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેકસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વિગેરે આજની તારીખ સુધી ના અમોએ ભરી આપેલ છે. હવે પછીના આવા તમામ વેરાઓ દુકાનને લગતા તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

૧૦) તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

એ- સદરહું **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીગ માં તમોને વેચણ આપેલ દુકાન ઉપરાંત બાકીની દુકાનોનું પણ માલિકીના ધોરણે

વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બિલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહિં કે અન્ય કબ્જેદાર ને શાંત, કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહિ કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહિં.

બી– આ વેચાણ દસ્તાવેજના પેરેગ્રાફ–૨ માં તમારી માલિકીની જગ્યાના કાર્પેટ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં માઈ સાઈઝ એટલે કે લંબાઈ–પહોળા,ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહિં.

સી– સદરહુ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં આવેલ દુકાનની માલિકી જે તે દુકાન ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાનનો માલિકી હકક તમારો રહેશે પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા **"અક્ષર પ્લાઝા ઓનર્સ એશોસીએશન"** ના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું 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 ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટીના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ અથવા આવી ઈમારતને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલિકો /ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારને ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળ ની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

ડી– સરદહુ લખાવી લેનારએ સદરહું **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધા અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીગ ની સલામતી, રક્ષણ, સફાઈ, વોચમેન પગાર, પાણી ખર્ચ, લીફટ તથા જનરેટર ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચનો વરાડે થતી રકમ લખાવી લેનારએ ભોગવાની છે. **"અક્ષર પ્લાઝા ઓનર્સ"** ને સદરહુ ડીપોઝીટનાં

વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનનસ ખર્ચની રકમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે દુકાન હોલ્ડર્સ એશોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ વધારાની ડીપોઝીટ અથવા વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે આ અંગે કોઈપણ યુનીટ હોલ્ડરે વાંધો તકરાર લેવાનો રહેતો નથી જેની સ્પષ્ટ સમજણ આપી આ દસ્તાવેજ કરેલ છે. અમો લખી આપનારની માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ દુકાનનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું દુકાનનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેની લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

ઈ– સદરહુ એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેજેનર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જેનો પગાર એશોસીએશનના ફંડમાંથી ચુકવાનો રહેશે.

એફ– સદરહું તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે તમારા કબજા ભોગવટાની દુકાન બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુ.કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા,ટેકસીઝની રકમ ભરવાની આજની તારીખથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે.

જી– સદરહું તમારા દુકાનના એરીયા વાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એશોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

એચ– સદરહુ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું નામ અમો વેચનાર પેઢીએ **"અક્ષર પ્લાઝા"** રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ કે બદલી શકતો નહિં.

૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

એ– **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગની ટોપ

ફલોર ઉપરની અગાસીમાં ભવિષ્યમાં રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન તરફથી હાલના એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય તો વધારાનું બાંધકામ કરવાનો હકક, અધિકાર અમો બિલ્ડર્સ/ઓનર્સને એશોસીએશનની મંજુરી મળ્યા પછી રહેશે. અને તે મુજબ અમો દુકાનનું બાંધકામ કરી શકીશું. અને જો ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરીએ તો તે ફલોર ઉપર આવવા–જવા માટેના તમામ સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો આ ડેકલેરેશનમાં લખ્યા મુજબના જે તે દુકાન ખરીદનારને આપવામાં રહેશે તથા તે દુકાન ધારણ કરનાર પણ એશોસીએશનના ઓટોમેટીક સભ્ય બનશે (તથા તે મિલ્કત ધારણ કરનાર પણ એશોસીએશનના ઓટોમેટીક સભ્ય બનશે અને નકકી કરેલ ૧–બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસ મીટરની મેઈનટેન્નસ રકમ એશોસીએશનમાં જમા કરવાની રહેશે.)અને તેમાં દુકાન ધારણ કરનારઓએ અટકાયત કે અવરોધ કરવાનો નથી અને ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ સહીયારી સુવિધાઓ જે તે ખરીદનારને વાપરવા દેવામાં આવશે. તથા જયાં સુધી વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબ બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી બિલ્ડીગની અગાસી અમો લખી આપનારની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની રહેશે. ભવિષ્યમાં અમો રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પોરેશનના ધારા ધોરણસર મુજબ એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય ત્યારે અમે વધારાનું બાંધકામ કરવા માટે ડેવલપ કરવા માટે વેચાણ કરવા માટે કે અગાસી કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ ટાવર મુકવા, કોઈપણ કંપનીને ટાવર ભાડે આપવા, બોર્ડ મુકવા, જાહેરાતના બોર્ડ મુકવા, તેમાંથી મળતી આવક મેળવવાના તમામ હકકો અને અધિકારો અમો વેચનારાઓને (બિલ્ડર્સ) છે તેમાં તમો ખરીદનાર/એશોસીએશન એ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ, અટકાયત કે તેમાંથી મળતી આવકમાં લાગ–ભાગ હકક,હીત કે હિસ્સો માંગવાનો નથી કે ભવિષ્યમાં વ્યકિતગત/સંયુકત કે ઠરાવ પસાર કરીને એશોસીએશન મારફતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર લેવાનો રહેતો નથી કે તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કરવાનો હકક નથી.

બી– સદરહું **"અક્ષર પ્લાઝા"** બિલ્ડીગમાં આવેલ દુકાન ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એશોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર આવેલ ઈલેકટ્રીક કનેકશન અમારા નામનું છે જે તમારે આજથી દિવસ–૩૦ માં તમારે

નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે.

સી– સદરહું "અક્ષર પ્લાઝા" બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન પાણી પુરઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે દુકાનમાંથી પસાર થાય છે અને તેમાં જે તે દુકાન ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતી 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.

ડી– સદરહું "અક્ષર પ્લાઝા" બિલ્ડીંગમાં આવેલ યુનીટ પૈકી તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટના બાજુના યુનીટને નુકશાન ન થાય તેવી રીતે વ્યવસાયો થઈ શકશે અને તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં વપરાશ કરતા અન્ય દુકાન હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે દુકાન હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ બિલ્ડીંગની ઈમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી તથા સમગ્ર બિલડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારના જાહેરાતના બોર્ડ કે એ.સી.ના યુનીટ વિગેરે ચીજ વસ્તુઓ રાખવા દેવામાં આવશે નહિં. તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

ઈ– આ દસ્તાવેજના પેરેગ્રાફમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ઠ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તેવા સમયે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉપસ્થિત થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

એફ– સદરહું અમો વેચનારાઓએ અનુ.નં. તા. /૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરેલ એ.ઓ.પી.(ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન)માં જણાવેલ શરતો તથા જવાબદારીઓનું તમો ખરીદનારાઓએ પાલન કરવાનું રહેશે.

જી– સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર જોગ કોઈ કંપની કે વ્યકિતને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર કંપની કે વ્યકિતને લાગુ પડશે તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલ્કત

માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું છે.

એચ– સદરહું **"અક્ષર પ્લાઝા"** માં જયારે–જયારે દુકાનોનું વેચાણ થાય ત્યારે તે દુકાન માલિક તે દુકાન જે વ્યકિતને વેચાણ કરે તેના પુરા નામ સાથેનું **"અક્ષર પ્લાઝા ઓનર્સ એશોસીએશન"** અથવા તો દુકાન ધારકોની કમીટીનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે. તેમજ દુકાનનું વેચાણ થાય ત્યારે તે દુકાન માલિક પોતાની દુકાનનું કોઈ લેણુ બાકી નથી તેવું એશોસીએશન પાસેથી એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત છે તેમાં કસુર થયે એશોસીએશન તેનીસામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તે તમો ખરીદનારને કબુલ, મંજુર તથા સંમતી આપો છો. ત્યારબાદ જ તે દુકાન ટ્રાન્સફર કરી શકશે.

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

જે– સદરહું **"અક્ષર પ્લાઝા"** બિલ્ડીગમાં આવેલ તમો દુકાન ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને નડકરરૂપ 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. તેમજ બિલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી કે કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

કે– સદરહું **"અક્ષર પ્લાઝા"** બિલ્ડીગમાં આવેલ દુકાન ધારકો અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે કોર્પોરેશનના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી આજુબાજુની દિવાસને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. તેમજ દુકાનનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે દુકાન હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે ફેંકવાનો નથી.

એલ– સદરહુ દુકાન ખરીદનારાઓ કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન અને મશીનરી ફીટ કરવાના નથી તથા નીચેના

આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ એશોસીએશનમાં મનાઈ હોય તેવા વેપાર–ધંધા વિગેરેથી અન્યને જગ્યા સોંપવાની નથી. આ સિવાય સદરહુ દુકાનમાં ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ દારૂગોળા, ફટાકડા તથા સળગી ઉઠે તેવા જોખમી ધંધા કરવાના નથી. જે દુકાન ખરીદનારના વંશ, વારસ, વાલીને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. આ ખાત્રીનો ભંગ કરનાર સામે એશોસીએશન યોગ્ય લાગે તે પગલા ભરી શકશે અને આ બાબત સાથે તમો લખાવી લેનાર એટલે કે ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપો છો.

(૧૨) સદરહુ મિલ્કતને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે.

૧– અનુ.નં.૦૦૦૦,તા.૦૦/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ ઓનર્સ ડેકલેરેશનની ટ્રુ કોપી.

૨– રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં.૦૦૦૦,તા.૦૭/૦૯/૨૦૧૭ ની નકલ.

૩– રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં.૨૪૪, તા.૨૧/૩/૨૦૧૬ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા આરંભ પત્રની નોટરાઈઝ ટ્રુ કોપી.

૪– દ.અનુ.નં.૧૭૦૫,તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજથી અમો વેચનાર પેઢી જોગ શ્રી મનસુખભાઈ આંબાભાઈ સોજીત્રા તથા શ્રી સંજયભાઈ આંબાભાઈ સોજીત્રાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની સર્ટીફાઈડ નકલ.

૫– દ.અનુ.નં.૧૪૮૪૬,તા.૧૬/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ શ્રી મનસુખભાઈ આંબાભાઈ સોજીત્રા તથા શ્રી સંજયભાઈ આંબાભાઈ સોજીત્રા જોગ શ્રી ગોરધનભાઈ ગાંડુભાઈ પટેલ(ધીયાળ)એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની સર્ટીફાઈડ નકલ.

૬– અનુ.નં.૧૨૭૯,તા.૧૬/૨/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ વિહાન ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજની સર્ટીફાઈડ નકલ તથા તેના ફર્મ રજીસ્ટ્રેશનની નકલ.

૭– દ.અનુ.નં.૨૧૯૨,તા.૩૦/૦૭/૧૯૭૪ ના રોજથી શ્રી ગોરધનભાઈ ગાંડુભાઈ પટેલ(ધીયાળ) જોગ શ્રી જીવીબેન રવજીભાઈએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની સર્ટીફાઈડ નકલ.

૮– દ.અનુ.નં.૩૯૫૨,તા.૧૪/૧૧/૧૯૬૭ જેના ૧ નંબરની બુકના નં.૧૭૭૩ વો.૬૪૯, તા.૨/૯/૧૯૬૮ થી નોંધાયેલ શ્રી જીવીબાઈ રવજીભાઈ જોગ પટેલ કરશન સવાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની સર્ટીફાઈડ નકલ.

૯– દ.અનુ.નં.૩૯૫૦,તા.૩૧/૦૮/૧૯૬૭ ના રોજ પટેલ કરશન સવા જોગ શ્રી પટેલ ગોવિંદ જીવરાજ તે જાતે તથા (૨) ગંગાબાઈ રાજા વિગેરેના કુ.મુખત્યાર દરજજેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની સર્ટીફાઈડ નકલ.

૧૦– તા.૨૫/૪/૧૯૬૦ ના રોજ પટેલ ગોવિંદ જીવરાજ જોગ બાઈ ગંગા રાજા વિગેરેએ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટરાઈઝ નકલ.

૧૧– નં.લેન્ડ–એન.એ.–૫૧, તા. ૧૮/૩/૧૯૬૦ ના રોજ પટેલ ગોવિંદ જીવરાજ વિગેરેના નામના બિનખેતી હુકમની ખરી નકલ.

૧૨– આ બીનખેડવાણ જમીનની પટેલ ગોવિંદ જીવરાજ વિગેરેના નામની સનંદ નં.૧૩૩, તા. ૨૩/૬/૧૯૬૦ ની ખરી નકલ.

૧૩– સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૨, સી.સ.નં.૧૭૯૭/૨ ના વિહાન ડેવલોપર્સના નામના પ્રોપર્ટી કાર્ડની ખરી નકલ તથા સ્કેચની ખરી નકલ.રે.સ.નં.૧૮૬,૧૮૭ પૈકીની જમીનની ઉતરોત્તર રેવન્યુ એન્ટ્રી (૮–અ,૬–હકકપત્રક) તથા પ્રમોલગેશનની નકલો તથા ચાલુ વર્ષ સુધીની જમીન મહેસુલ ભર્યાની પહોંચ.

(૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ–'એ','બી','સી' નીચે મુજબ છે.

::: ' ::: **શેડયુલ – એ** ::: ' :::

સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન :–

રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮૬, ૧૮૭ પૈકી **રણછોડનગર–પેડક રોડ** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારનાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ(ટી.પી.સ્કીમ નં.૮,એફ.પી.નં.૨૮૪ પૈકી) પૈકીના **પ્લોટ નં.૩૫** પૈકીની નેટ જમીન ચો.મી.આ.૧૩૪–૮૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામથી ઓળખાતા કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગની ચર્તુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

➔ **ઉત્તરે** : જાહેર રસ્તો છે, તે તરફ માપ ફુટ ૩૪–૬ છે.

➔ **દક્ષિણે** : લાગુ લવજીભાઈના મકાન, તે તરફ માપ ફુટ ૩૪–૬ છે.

➔ **પુર્વે** : આ પ્લોટ પૈકી બીજાના મકાન, તે તરફ માપ ફુટ ૬૬–૬ છે.

➔ **પશ્ચિમે** : આ પ્લોટ પૈકી બીજાના મકાન, તે તરફ માપ ફુટ ૬૬–૦ છે.

::: ' ::: શે ડ યુ લ – બી ::: ' :::

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ દુકાનનું વર્ણન અને ચર્તુઃસિમા નીચે મુજબ છે.

સદરહુ **"અક્ષર પ્લાઝા"** નામની કોમર્શિયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેથી ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં આવેલ દુકાન **નં.૦૦** કે જેના કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ.૦૦–૦૦ છે જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

::: ' ::: શે ડ યુ લ – સી ::: ' :::

"અક્ષર પ્લાઝા" બિલ્ડીગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

આ ખતમાં ઉપરોકત વર્ણવેલ મિલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા લીફટ, કોમન પેસજ તથા કોમન સીડી, બોર, સબ–મર્શીબલ પંપ,ગટર, કુંડીઓ ,ગંદા પાણીનાં નિકાલની આઉટલેટ પાઈપલાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીગ, ઓવર હેડ વોટર ટેંક વિગેરે કોમન સુવિધાઓ છે અને રહેશે.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ અવિભાજીત છે. **"અક્ષર પ્લાઝા"** બિલ્ડીગમાં માલિકી ધોરણે દુકાન ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. દુકાન હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓનાં ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપુર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

હું/ અમો સદરહું દુકાનના ખરીદનાર એશોસીએશનના સભય થવાનું સ્વીકારીએ છીએ અને જાહેર કરૂ છું / કરીએ છીએ કે, મેં/અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ નિયમો અને શરતો અમારી બુધ્ધિ, સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં કોઈપણ દબાણ કે જબરદસ્તી વીના વાંચેલ અને સમજેલ છે તથા તમામ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી–વિચારી, સમજી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર ઉપર દર્શાવેલ અવેજની રકમ ચુકતે વસુલ મેળવીને કોઈપણ જાતના લોભ, લાલચને વશ થયા વગર મારી શુધ્ધબુધ્ધિના નિર્ણયના આધારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર સહી છે. અને જે બદલ અમે અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : / /

અત્રે .... મતુ

અત્રે .... શાખ

....

૧)..

૨)..