–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

RERA Reg.No...

વેચાણ કિંમત **₹................/– અંકે રૂપિયા ....પુરા**

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **નાનામવા**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૨૭ પૈકી**ની જમીન કે જે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૭, ઓ.પી.નં.૩૧ પૈકી, અંતિમ ખંડ નં.૩૧–૨ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"સરદાર પટેલ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫–એ** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૪૫–૩૬** તથા **પ્લોટ નં.૫–બી** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૫૭–૦૭** તથા **પ્લોટ નં.૬–એ** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૬૯–૫૬** મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૭૧–૯૯** બરાબર **ચો.વા.આ. ૯૨૩–૩૧** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** તરીકે ઓળખાતી કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ માંહેના **...... ફલોર** ઉપર આવેલ **શોપ/ઓફીસ નં.......** કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....–..... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....–... છે તે **શોપ/ઓફીસ** નં........નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

શ્રી

ધર્મે :–   , ઉ.વ.આ.   , ધંધો :– ,

ઠે.

રહે.

... તે મિલ્કત ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર:–

"નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી.ના ડિરેકટર

તથા ઓથોરાઈઝડ પર્સન (PAN: AACCN1282A)

રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૨, ધંધો : વેપાર,

રહે. 'તુલસી સુગન', ૪/૯ બાલમુકુંદ પ્લોટ,

નિર્મલા કોન્વેન્ટ રોડ, રાજકોટ. ::::: તે મિલ્કત વેચનાર

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

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૭ પૈકી**ની જમીન કે જે ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં.૭, ઓ.પી.નં.૩૧ પૈકી, અંતિમ ખંડ નં.૩૧–૨ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"સરદાર પટેલ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫–એ** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૪૫–૩૬** બરાબર **ચો.વા.આ. ૨૯૩–૪૫** છે તે પ્લોટ અમો "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. જોગના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૫૩૧, તા.૦૨–૦૪–૨૦૧૯ થી મગનલાલ ઉર્ફે મગનભાઈ કાનજીભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા **પ્લોટ નં.૫–બી** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૫૭–૦૭** બરાબર **ચો.વા.આ. ૩૦૭–૪૫** છે તે પ્લોટ અમો "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. જોગના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૧૫૧, તા.૧૩–૦૩–૨૦૧૯ થી મહિન્દર આર્ય S/O. પરમાનંદ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા **પ્લોટ નં.૬–એ** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૬૯–૫૬** બરાબર **ચો.વા.આ. ૩૨૨–૪૧** છે તે પ્લોટ અમો "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. જોગના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૨૧૪૫, તા.૧૦–૦૫–૨૦૧૯ થી કિશોરભાઈ વલ્લભભાઈ રૈયાણી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. ની કુલ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો અમોને તમામ પ્રકારે વ્યય, વ્યવસ્થા, વહિવટ, વેચાણ કરવાનો તમામ પ્રકારે હકક, અધિકાર અને સતા છે. જે અધિકારની રૂએ અમોએ સદરહુ જમીનને ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.માંથી આરંભ પ્રમાણપત્ર ડેવ.શા.ઈ.નં.૩૧૯, તા.૦૪–૦૬–૨૦૧૯ તથા બાંધકામ પરવાનગી ૨.ચી.નં.૧૫, તા.૨૯–૦૫–૨૦૨૦ થી મેળવી વાણીજય હેતુ માટેનો બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ. તે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ **લોઅર બેઝમેન્ટ**માં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ. તથા **અપર બેઝમેન્ટ**માં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ. તથા **ગ્રાઉન્ડ ફલોર**માં બે શોપ, બે ટોયલેટ, હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, બે લીફટ, ફાયર લીફટ, સીડી તથા પેસેજનું બાંધકામ. તથા **ફર્સ્ટ ફલોર**માં બે શોપ, બે ટોયલેટ, બે લીફટ, ફાયર લીફટ, સીડી તથા પેસેજનું બાંધકામ. તથા **સેકન્ડ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર**માં ત્રણ ઓફીસ, ત્રણ ટોયલેટ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે સદરહુ બાંધકામવાળા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગને અમોએ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** નામ આપેલ છે. ત્યારથી સદરહુ શોપ/ઓફીસવાળા

કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** સંકુલવાળી મિલ્કત અમો "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. ની કુલ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેંચાણ, વહીવટ કરવા સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધીકાર છે.

સદરહુ જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલ્કત કંપનીના કબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ હોય, કંપની દ્વારા અમોને આ દસ્તાવેજ કરવા તા................ ના ઠરાવ થી સતા આપવામાં આવેલ છે. જે અધિકારની રૂએ આ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

(૨) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** નામની કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ બાંધવાનું નકિક કરેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના RERA Reg.No................................., તા................ છે.

(૩) ઉપરોકત દર્શાવેલ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** બિલ્ડીંગનું સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન, ચર્તુઃસીમા આ **શેડયુલ "એ"** માં આપેલ છે તેમજ તમોને વેચાણથી આપેલ શોપ/ઓફીસનો તમારો સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાનો ભાગ આ દસ્તાવેજનાં **શેડયુલ "બી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. આ બીલ્ડીંગમાં રહેલી સામુહિક સહીયારી સુવિધાઓનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજનાં **શેડયુલ "સી"** માં કરવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ કોમર્શીયલ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ જે **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગના **..... ફલોર** ઉપર આવેલ **શોપ/ઓફીસ નં......** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.....–.....** છે તથા વોશ/ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ....–... છે એમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ....–.... બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ..........** છે તે શોપ/ઓફીસનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત **₹**............/– અંકે રૂપિયા .... પુરાથી વેચાણ આપતા અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. જેનો સાટાખત કરાર અમો પ્રમોટરે રેરાની કલમ ૨૪ મુજબની જોગવાઈ હેઠળ તા........... ના રોજ થી .... નંબરથી રાજકોટ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવેલ છે.

(૫) તમોને વેચાણ આપેલ કરેલ મિલ્કતનો સંપુર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂપિયા	વિગત

₹............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા, ...બેંક, ...શાખા, ...ના ચેક નં..........., તા............નો ચેક "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. ને મળેલ છે.

₹........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા

ઉપરોકત ચુકતે અવેજની રકમ "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી.ને ઉપરોકત વિગતે મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. હવે અવેજ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારે વાદ વિવાદ કે તકરાર નથી.

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોકત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહુ શોપ/ઓફીસનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. તેના તમો સુવાંગ માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબ્જેદાર થાઓ છો, અને સદરહુ મિલ્કત પરત્વેના અમો વેચનારના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ શોપ/ઓફીસ પરત્વે હવેથી વેચનારનો 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 મિલ્કત પરત્વેના વેચનારના 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 મિલ્કત તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંતી ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો તેના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો, પરંપરા, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવશો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દીલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો જે અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન એસોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૮) એલોટી મિલ્કતનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ સદર શોપ/ઓફીસ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યાથી ૧૫–દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત વેચનારના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીગના બાંધકામમાં જે માલ–સામાન, બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્ઝ વાપરેલ છે તે તમો ખરીદનારે કબુલ રાખેલ છે અને મિલ્કતનો કબ્જો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો યાવતચંદ્ર દિવા કરો, લીલા વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનો ઉપયોગ, ભોગવટો કરજો.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર સરકારી, અર્ધ સરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલિકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહુ મિલ્કત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિકયુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૧) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત પરત્વેના આજ દિન સુધીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, લીઝ, ફીઝ, ચાર્જીઝ 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 તમો ને ફરજ પડે તો તેવી રકમ વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓ પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહુ મિલ્કતના 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.

(૧૨) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીગ પડી જાય તો તમો ખરીદનાર નો શોપ/ઓફીસ હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલીકી કબ્જા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખા બિલ્ડીગનું 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 જોગવાઈઓને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

(૧૩) જે તારીખે કબજો 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 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.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ બિલ્ડીગમાં આવેલ હોય, તમો શોપ/ઓફીસ 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 બિલ્ડીગનું નામ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** બિલ્ડીગમાં આવેલ શોપ/ઓફીસના સહમાલીકોનું એસોશીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એશોશીએશન/સોસાયટીને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/ કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ–૦૩ (ત્રણ)ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોશીએશન/ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીગ, તેમન સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત 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 મિલ્કતનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીગ સફાઈ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ ઓનર્સ એસોશીએશન"** 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 શોપ/ઓફીસ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ શોપ/ઓફીસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી

જયાં સુધી અન્ય શોપ/ઓફીસનું 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 મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એશોશીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એશોશીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.

(જી) સદરહુ મિલ્કત કે **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** ની દીવાલો, સીડી, લીફટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીગના બારોબારના રંગ–રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એચ) સમગ્ર બિલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફટ, 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 શોપ/ઓફીસમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીગના પ્લબીગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહુ મિલ્કતમાં 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 સતાધીશ 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 મિલ્કતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે, તથા પાણી 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 મિલ્કત તમો ખરીદનારે કોમર્શીયલ હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ મિલ્કતમાં બીજી 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 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 મિલ્કતમાં તમો ખરીદનારે કે સદર બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી.

(એન) **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** ના નામથી ઓળખાતી કોર્મશીયલ હેતુ માટેની બિલ્ડીગમાં આવેલ શોપ/ઓફીસમાં કોમર્શીયલ વ્યવસાયીક માલ સામાન જેવા કે દુર્ગંધ ઉત્પન્ન કરે કે આજુબાજુને ન્યુસન્સ થાય તેવા માલ સામાન કે પેકેજીંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી તેવો માલ કે સામાન રાખી શકશે નહી અને તેવા માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ ન્યુસન્સ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃતિઓ કરવાની નથી. અને રેલીગ(લાગુ ઓપન સ્પેસ)માં કોઈપણ જાતનો માલ સામાન રાખી શકાશે નહી. અને તે જગ્યામાં વધારાના ફર્નીચરનું આયોજન કરી શકશે નહી. તેમજ પાર્કીગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલ્કતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી તમો ખરીદનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ ઓનર્સ એસોશીએશન"** ના વખતો વખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ બિલ્ડીગની પ્લમ્બીગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય ત્યારે તમારી ઉપર નીચે,

આજુબાજુના મિલ્કત માલીક અને એશોશીએશનની પુર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

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

(કયુ) આ મિલ્કત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલાં **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ ઓનર્સ એસોશીએશન"** 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.

(એસ) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(ટી) 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.

(યુ) બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપરાંત બાકીની મિલ્કતોનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે, એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુ કે ઉપર નીચેવાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોચે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(વી) સદરહુ ઓનર્સના એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતો કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને તકલીફ થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(ડબલ્યુ) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમા ન ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, 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 કરવાના નથી કે કોમર્શીયલ વાહનો રાખવાના નથી તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ઓફીસ સમય દરમ્યાન જ કરી શકાશે.

(એકસ) બિલ્ડીંગ પ્લાનમા મંજુર થયેલ સુવિધાઓ ઉપરાંતની વધારાની સુવિધાઓ જે તે હોલ્ડર પોતાના જોખમે અને ખર્ચે મેળવે તો તેમાં અમો વેચનારની / બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તે વધારાની સુવિધાઓ જે તે હોલ્ડરો પોતાની જવાબદારીએ મેળવે અને ભવિષ્યમાં વધારાની સુવિધા અંગે કોઈપણ જવાબદારી ઉભી થાય તો તેના ખર્ચ–પરીણામ સહીતની જવાબદારી જે તે હોલ્ડરોની રહેશે તેમાં અમો વેચનાર / બિલ્ડર કે અમારા વંશ–વાલી કોઈની પણ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(વાય) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકતમાં તમો ખરીદનાર ગેરબંધારણીય પ્રવૃતિઓ, જવલનશીલ પદાર્થો કે મિલકતને નુકશાન થાય તેવી વિસ્ફોટક ચીજ વસ્તુઓ, હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, ખાણીપીણી, ડેરી પ્રોડકટ કે અન્ય ખાદ્ય પદાર્થો, કલબ, જીમખાના, વીડીયો ગેમ પાર્લર, હોસ્પીટલ કે અન્ય મેડીકલ એકટીવીટી, કોલ સેન્ટર, સ્પા, આઉટ સોર્સીંગ, ટયુશન કલાસીસ, ટ્રેનીંગ ઈન્સ્ટીટયુટ, સ્કુલ કે અન્ય શૈક્ષણીક પ્રવૃતિઓ, જોબ

પ્લેસમેન્ટ, ગેરેજ, વાહનોની સર્વિસ કે રીપેરીંગ કામકાજ, ટુર અને ટ્રાવેલ્સ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સહ માલીકોને નુકશાન કે અગવડતા થાય તેવા વ્યવસાય કે કામકાજો કરી શકશે નહી.

(૧૫) સદરહુ મિલ્કત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે :–

(૧) "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી.ના ડિરેકટર તથા ઓથોરાઈઝડ પર્સન રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણીએ કરેલ આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ અંગેનુ કરેલ રજી.ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) અનુ.નં..........., તા...........ના રોજની નકલ.

(૨) રાજકોટ મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરેલ આરંભ પ્રમાણપત્ર ડેવ.શા.ઈ.નં.૩૧૯, તા.૦૪–૦૬–૨૦૧૯ તથા બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં.૧૫, તા.૨૯–૦૫–૨૦૨૦ તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાનની નકલ.

(૩) "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી.નુ મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશન, આર્ટીકલ ઓફ એસોસીએશન તથા કંપનીના ડીરેકટરોએ રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી જોગ આપેલ રીઝોલ્યુશનની નકલ.

(૪) "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. જોગ મગનલાલ ઉર્ફે મગનભાઈ કાનજીભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી.ચુક સુધારા દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૬૦૫, તા.૦૫–૦૪–૨૦૧૯ ની નકલ.

(૫) "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. જોગ મગનલાલ ઉર્ફે મગનભાઈ કાનજીભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૫૩૧, તા.૦૨–૦૪–૨૦૧૯ ની નકલ.

(૬) "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. જોગ મહિન્દર આર્ય S/O. પરમાનંદએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૧૫૧, તા.૧૩–૦૩–૨૦૧૯ ની નકલ.

(૭) "નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી. જોગ કિશોરભાઈ વલ્લભભાઈ રૈયાણીએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૨૧૪૫, તા.૧૦–૦૫–૨૦૧૯ ની નકલ.

(૮) રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.એ આપેલ ઈમ્પેકટ પરમીશન નં.૧૨૮૬૬, તા.૨૫–૦૯–૨૦૧૪ નો લે–આઉટ પ્લાનની નકલ તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટની નકલ.

(૯) મગનલાલ ઉર્ફે મગનભાઈ કાનજીભાઈ પટેલ વિગેરે જોગ શ્રી પોપટભાઈ રામજીભાઈ ભાલાળાએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૨૫૮૫, તા.૧૫–૦૪–૨૦૦૨ કે જે ૧ નંબરની બુકમાં નં.૫૬૮૨, તા.૩૧–૦૩–૨૦૦૮ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૧૦) મહિન્દર આર્ય S/O. પરમાનંદ જોગ વિરજી લાલજીભાઈ વિગેરેના કુલમુખત્યાર શ્રી દિનેશભાઈ પોપટભાઈ સોરઠીયા તથા મે.ઓમકિર્તી કન્સ્ટ્રકશન પ્રા.લી.ના ડિરેકટર શ્રી ઈશ્વરભાઈ સવજીભાઈ પટેલ તથા ધીરજલાલ ભગવાનજીભાઈ બારસીયા વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે પ્રવિણભાઈ ભગવાનજીભાઈ બારસીયાએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૬૩૦૭, તા.૧૯–૧૦–૨૦૦૦ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૧૪૫૨૮, તા.૩૦–૧૧–૨૦૦૭ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૧૧) કિશોરભાઈ વલ્લભભાઈ રૈયાણી જોગ વિરજી લાલજીભાઈ વિગેરેના કુલમુખત્યાર શ્રી દિનેશભાઈ પોપટભાઈ સોરઠીયા તથા મે.ઓમકિર્તી કન્સ્ટ્રકશન પ્રા.લી.ના ડિરેકટર શ્રી ઈશ્વરભાઈ સવજીભાઈ પટેલ તથા ધીરજલાલ ભગવાનજીભાઈ બારસીયા વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે પ્રવિણભાઈ ભગવાનજીભાઈ બારસીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૪૬૫, તા.૧૮–૦૭–૨૦૦૦ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૬૦૦૯, તા.૦૯–૦૪–૨૦૦૮ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૧૨) શ્રી પોપટભાઈ રામજીભાઈ ભાલાળા જોગ વિરજી લાલજીભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૪૬૪, તા.૧૮–૦૭–૨૦૦૦ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૧૮૬૭, તા.૧૮–૦૩–૨૦૦૨ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૧૩) કલેકટર કચેરી, બિનખેતી શરતભંગ શાખા, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં.એનએ–લેરેકોક–૬૫ કેસ નં.૨૩૦/૯૯–૨૦૦૦, તા.૩૧–૦૫–૨૦૦૦ ની નકલ.

(૧૪) બીનખેતી સનદનો દાખલો.

(૧૫) રાજકોટનાં મહે.આસી.ટાઉન પ્લાનરશ્રીએ વર્ગીકરણ નં.૨૨૯, તા.૨૫–૦૪–૨૦૦૦ થી મંજુર કરેલ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૧૬) ધીરજલાલ ભગવાનજીભાઈ બારસીયા વિગેરે જોગ મે.ઓમકિર્તી કન્સ્ટ્રકશન પ્રા.લી.ના ડીરેકટર ઈશ્વરભાઈ સવજીભાઈ પટેલે તા.૧૪–૦૭–૧૯૯૯ના રોજ કરી આપેલ સાટાખતની નકલ.

(૧૭) મેસર્સ ઓમકિર્તી કન્સ્ટ્રકશન પ્રા.લી. જોગ શ્રી વિરજીભાઈ લાલજીભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અનુ.નં.૭૦૨૭, તા.૨૦–૦૪–૧૯૯૮ કે જે ૧ નંબરની બુકના અનુ.નં.૫૪૩૪, તા.૨૯–૧૦–૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૧૮) વિરજી લાલજી વિગેરેનાં નામે ૬(હકક પત્રક)માં વારસાઈ નોંધ નં.૫, તા.૧૪–૧૧–૧૯૮૩ થી પ્રમાણીત થયેલ નોંધની નકલ.

(૧૯) શ્રી વિરજીભાઈ લાલજીભાઈ વિગેરેએ શ્રી દિનેશભાઈ પોપટભાઈ સોરઠીયા જોગ તા.૨૦–૦૪–૧૯૯૮ ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૨૦) શ્રી લાલજીભાઈ જેરામભાઈ તંતી જોગ જાડેજા જેસંગજી દોલતસિંહજી વિગેરેએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૫૭૧, તા.૦૨–૦૬–૧૯૫૯ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં.૧૮૯૦, વો.૧૮૬, તા.૧૫–૦૯–૧૯૫૯ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૨૧) શ્રી ધીરજલાલ ભગવાનજીભાઈ બારસીયા વિગેરેએ પ્રવિણભાઈ ભગવાનજીભાઈ બારસીયા જોગ તા.૩૦–૦૬–૨૦૦૦ ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૨૨) ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની ખરી નકલ.

(૨૩) પ્રમોલગેશનથી ઉતરોતર ગામ નમુના નં.૬(હકક પત્રક), ૭,૧૨, ૮–અની ખરી નકલો.

(૧૬) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે. :–

::– શેડયુલ 'એ' –::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૭ પૈકી**ની જમીન કે જે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૭, ઓ.પી.નં.૩૧ પૈકી, અંતિમ ખંડ નં.૩૧–૨ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"સરદાર પટેલ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫–એ** ની

જમીન **ચો.મી.આ.૨૪૫–૩૬** તથા **પ્લોટ નં.૫–બી** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૫૭–૦૭** તથા **પ્લોટ નં.૬–એ** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૬૯–૫૬** મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૭૧–૯૯** બરાબર **ચો.વા.આ. ૯૨૩–૩૧** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** તરીકે ઓળખાતી કોમર્શીયલ બિલ્ડીગના બાંધકામનું વર્ણન એપ્રુવ્ડ બાંધકામ પ્લાન મુજબ છે.

–: સમગ્ર મિલ્કતની ચતુર્દિશા :–

ઉતરે : લાગુ પ્લોટ નં.૪ આવેલ છે.

દક્ષિણે : પ્લોટ નં.૬/બી આવેલ છે.

પુર્વે : ૪૫–૦૦ ફુટ પહોળાઈનો રીંગ રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

–:: શેડયુલ 'બી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ માંહેના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **શોપ/ઓફીસ નં**....... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................ (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....–..... છે જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

શેડયુલ 'સી'

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

શોપ/ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં

(૧)

(૨)

(૩)

તદઉપરાંત બિલ્ડીગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

આ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ"** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ કોલમ, સપોર્ટીંગ સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, ટેલીફોન વાયરીંગ, ડ્રેનેજ લાઈનો, મજીયારી ઈલેકટ્રીક એસેસરીઝ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનો, સબ–મર્શીબલ મોટર, બોર,રોડ રસ્તા, પાર્કીંગ, પેસેજ, સીડી, સીડીરૂમ, અગાસી, કમ્પાઉન્ડ વોલ, લીફટ, વોટર ટેન્ક વગેરે તમામ ક્ષેત્રો અને સુવીધાઓ છે તે સહીયારી સુવિધાઓ છે તેમાં અડચણ થાય તેવો કોઈ ફેરફાર તમો ખરીદનારે કરવાનો નથી. સદરહુ મિલ્કતવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મ્યુની.કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહુ બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા તથા ટેરેસ ઉપર ભવિષ્યમાં નિયમોનુસાર કે ટેકનીકલ કે અન્ય રીતે એફ.એસ.આઈ. મુજબ જો પરવાનગી મળે તો રીવાઈઝડ કે સપ્લીમેન્ટરી પ્લાન પાસ કરાવી, એસોસીએશનના નિતી નિયમ મુજબ અનુસરવાનુ રહેશે. સદરહુ મિલ્કતનો વણવેચાયેલો હિસ્સો ૦–૦ ચો.મી.છે.

ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. સોસાયટીના નીતી નિયમ મુજબ રહેશે.

આ પ્રોજેકટનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ પ્રોજેકટની એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો કલેઈમ નહિ કરીએ, આવા તમામ હકકો સોસાયટીના નીતી નિયમ મુજબ રહેશે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની સહીયારી સુવિધાઓમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના નિયમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૧) તમારી માલીકીની મિલ્કતનું વેચાણ, લીઝ, ટ્રાન્સફર કરતા પહેલા એસોસીએશનની પુર્વ મંજુરી લેવી જરૂરી છે. તેમજ એસોસીએશની ટ્રાન્સફર ફી તથા બાકી લેણા ભરપાઈ કરી, એન.ઓ.સી.લીધા બાદ જ તમોને એલોટ કરવામાં આવેલ મિલ્કત એસોસીએશનના મેઈન્ટેનન્સ નવા ખરીદનારના નામ ઉપર ટ્રાન્સફર કર્યા બાદ જ મિલ્કત અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકશે તેમજ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે. ઉપરોકત રીતે મિલ્કતની તબદીલી કરવા સમયે એસોસીએશનના દરેક ડયુઝ કલીયર કરીને મેમ્બરશીપ ટ્રાન્સફર ફોર્મમાં તમારે સહી કરી રજુ કરવાનું

રહેશે ત્યારબાદ જ તમારી મિલ્કત તબદીલ લેનારને નામે મેમ્બરશીપ આપવામાં આવશે.

(૨) સેલર પાર્કિંગ વપરાશ માટેનો સમય સવારે ૮:૦૦ વાગ્યાથી રાત્રિના ૯:૦૦ વાગ્યા સુધીનો રહેશે તેનુ પાલન કરવા તમો બંધાયેલ છો. આ સમયનો ફેરફાર **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ ઓનર્સ એસોશીએશન"** દ્વારા બહુમતી સભ્યની સંમિતીથી ઠરાવ કરી થઈ શકશે.

(૩) તમો મિલ્કત માલિક તથા તમારી મિલ્કતમાં મુલાકાતીઓ દ્વારા પાર્ક કરવામાં આવેલ વાહનની સંપુર્ણ જવાબદારી વાહન માલીક (પાર્ક કરનાર)ની રહેશે. જે માટે એસોસીએશનની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૪) સીકયોરીટી ગાર્ડ, સફાઈ કામદાર તથા બિલ્ડીગ એસોસીએશનના સ્ટાફને બિલ્ડીગની વ્યવસ્થા જળવાય તે માટે તમો મિલ્કત ધારકોએ એસોસીએશનના કર્મચારીઓને સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૫) તમો મિલ્કત ધારકોએ બિલ્ડીંગની અંદર તથા બહારના કોઈપણ ભાગમાં વાહનો ધોઈને ગંદકી કરવાની નથી.

(૬) રીસેપ્શન ફોયર એરીયામાં તેમજ દરેક માળ ઉપરના પેસેજમાં દરેક શોપ/ઓફીસ ધારકોના નામની બિલ્ડર્સએ નિયત કરેલી એક સરખી ડીઝાઈન, માપ, કલર, ફોન્ટ, ભાષા તથા મટીરીયલ્સ વાળી સાઈનેજ, નેઈમ પ્લેટ તમો મિલ્કત ધારકો વતી બિલ્ડર્સ દ્વારા બનાવી આપવામાં આવશે આ સાઈનેજ નેઈમ પ્લેટની ડીઝાઈન, માપ, કલર, ફોન્ટ, ભાષા તથા મટીરીયલ્સમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર તમો મિલ્કત ધારક કરી શકશો નહી.

(૭) તમો મિલ્કત ધારકોએ તમારી મિલ્કતની બહાર પેસેજ એરીયામાં બુટ/ચંપલ/શુઝ રેક વિગેરે વસ્તુઓ રાખવાની મનાઈ છે. તે માટેની વ્યવસ્થા અંદરના ભાગે જ કરવાની રહેશે.

(૮) તમો મિલ્કત ધારકે ડીસ્પલે, જાહેરાત માટેના પોસ્ટરો, હોર્ડીંગ્સ તેમજ અન્ય કોઈપણ જાતની સુચના કે માહીતી દર્શાવતા બોર્ડ તમારી મિલ્કતની આજુબાજુ કે બિલ્ડીંગની અંદરના ભાગ તેમજ બહારના કોઈપણ ભાગમાં રાખવાના કે મુકવાના નથી.

(૯) તમો મિલ્કત ધારકે તમારી મિલ્કતનો કોઈપણ જાતનો કચરાનો બિલ્ડીંગ પ્રીમાઈસીસના બહારના ભાગે તમોએ જાતે યોગ્ય જગ્યાએ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૧૦) તમો દરેક મિલ્કત ધારકે તમારી મિલ્કતના ઓપનીંગના કે અન્ય પ્રસંગો જેવા કે ગેટ ટુ ગેધર, કોન્ફરન્સ, મીટીંગો જેવા કાર્યક્રમો તમારી પોતાની મિલ્કતની અંદરના ભાગે જ અથવા તો એસોસીએશનને નિયત કરેલ ચોકકસ જગ્યાએ જ યોજવાના રહેશે. આવા કાર્યક્રમો માટે બિલ્ડીંગના કોમન એરીયા, પાર્કિંગ, સેલર ફોયર, રીસેપ્શન ફોયર, કોમન પેસેજ જેવી કોમન યુટીલીટીની જગ્યાનો ઉપયોગ તમો મિલ્કત ધારકે કોઈપણ સંજોગોમાં કરવાનો નથી. તેમજ આવા પ્રસંગોએ બિલ્ડીંગની સ્વચ્છતા જળવાય તથા અન્ય મિલ્કત ધારકોને અગવડતા ન થાય તે હેતુસર ભોજન સમારોમ, અલ્પાહાર, ફાસ્ટ ફુડ, નાસ્તા વિગેરેનુ આયોજન પણ કરવાનુ નથી. તમો મિલ્કત ધારકોએ ઉદઘાટન કે શુભ પ્રસંગોએ માત્ર ચા, કોફી, ઠંડા પીણા અને આઈસ્ક્રીમ જેવી આઈટમોનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૧) રાત્રિના ૧૦:૦૦ વાગ્યાથી સવારના ૮:૦૦ વાગ્યા દરમ્યાન લીફટનો ઉપયોગ સંદતર બંધ રહેશે. તેનુ તમો પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ. તેમજ આ સમય દરમ્યાન લીફટ ચાલુ કરવા માટે તમો મિલ્કત ધારકે સીકયોરીટી સ્ટાફ કે એસોસીએશનના અન્ય કર્મચારી ઉપર કોઈપણ જાતનુ દબાણ કે આગ્રહ રાખવાનો નથી. આ સમયનો ફેરફાર **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ ઓનર્સ એસોશીએશન"** દ્વારા બહુમતી સભ્યની સંમિતીથી ઠરાવ કરી થઈ શકશે.

(૧૨) તમો મિલ્કત ખરીદનારે તમારી મિલ્કતનું ઈન્ટીરીયર, ફર્નીચરકામ, રીપેરીંગ કામ, રીનોવેશન, રીમોલ્ડીગ વિગેરે કામકાજ કરતી વખતે મિલ્કતમાં લાવવા તથા લઈ જવાનો માલ સામાન જેમ કે પ્લાઈવુડ, કાચ, ફર્નીચર વિગેરેથી પેસેજ, કોમન એરીયાની દવાલમાં તથા સીડીના ટપ્પાને નુકશાન ન થાય તેની ખાસ કાળજી લેવાની રહેશે. તેમ છતા જો પેસેજ, કોમન એરીયાની દિવાલ, સીડીના ટપ્પાને કે સીડીને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તો થયેલ નુકશાનનો ખર્ચ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો મિલ્કત ધારકની રહેશે અને તેનો ખર્ચ **"આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ ઓનર્સ એસોશીએશન"** દ્વારા તમો મિલ્કત ધારક પાસેથી વસુલ કરી શકશે તે તમો મિલ્કત ધારકે ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(૧૩) તમો મિલ્કત ધારકે તમારૂ અંગત કામ હાઉસ કીપીગ, સીકયોરીટી સ્ટાફ કે એસોસીએશનના કોઈપણ કર્મચારીને સોપવાના નથી.

(૧૭) SEVERABILITY/ **અલગતા બાબત ::–**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા 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 નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

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

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચનારે તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ,શરમ, દાબ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ 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 આપેલ છે.

રાજકોટ, તારીખ :   /   /૨૦૨૦

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

....

રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી તે
"નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી.ના
ડિરેકટર તથા ઓથોરાઈઝડ પર્સન
(વેચનાર)

(૧).............................

(૨).............................

–:: નોંધણી અધિનીયમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરિશીષ્ટ ::–

....

રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી તે
"નરેશ ઓર્ગેનાઈઝર્સ" પ્રા.લી.ના
ડિરેકટર તથા ઓથોરાઈઝડ પર્સન
(વેચનાર)

....

(ખરીદનાર)

<u>–:: મિલ્કત ઓળખમાટેનો ફોટોગ્રાફ ::–</u>

પોસ્ટલ એડ્રેસ, :– "આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ",

ખરીદનારની સહી. ....વેચનારની સહી. ....

–:: મિલ્કત ઓળખમાટેનો ફોટોગ્રાફ ::–

પોસ્ટલ એડ્રેસ, :– "આર.કે.પ્રાઈમ પ્લસ",

ખરીદનારની સહી. ....વેચનારની સહી. ....