–:: ઓનરશીપ થી દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

RERA REG. NO.

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૯૮ પૈકી ૧** જેના ટી.પી.સ્કીમ **નં.૨૩** ના મુળખંડ **નં.૧૬** આખરી ખંડ **નં.૧૬/૧,૧૬/૨,૧૬/૩,૧૬/૪** થી ફાળવેલ જમીન **ચો.મી.૮૯૫૩–૦૦** ઉપર આવેલ"**દેવ તીર્થ** "તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના આખરી ખંડ **નં.૧૬/૨** ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૨** ની જમીન **ચો.મી.૨૫૪–૦૫** ઉપર આવેલ વાણીજય ના હેતુ માટે ના"**દેવભુમી**" તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ માંહેથી .... **ફલોર** માં આવેલ **દુકાન નં**........ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી**........(કારપેટ એરીયા ચો.મી........)નો ઓનરશીપ ના બેઇઝ થી વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂ...પુરા.

ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(રાજકોટ),આખરી ખંડ નં.૧૬/૨

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૮, સીટી સર્વે નં.૩૮/અ/૨

બાંધકામ પરવાનગી નં.૩૬૮,તા.૧૧/૧૦/૨૦૧૭

લખાવી લેનાર :–

શ્રી..........................
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–.....,વ્ય.–......,
રહે.–..........................
.... **:::: તે દુકાન ખરીદનાર,**

જોગ લખી આપનાર :–

(૧)શ્રી વલ્લભભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૬૨,વ્ય.–ખેતી,
(૨)શ્રીમતી કાન્તાબેન વલ્લભભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૬૨,વ્ય.–ગૃહકાર્ય,
(૩)શ્રી સંજયભાઈ વલ્લભભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૩૪,વ્ય.–વેપાર,

(૪)શ્રી કિશોરભાઈ વલ્લભભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૭, વ્ય.–વેપાર,
રહે.– રણછોડનગર સોસાયટી નં.૭,
વેકરીયા રોડ,રાજકોટ
(નં.૪,જાતે તથા નં.૧ થી ૩ ના કુલમુખત્યાર દરજજે.)
(૫)શ્રી ચુનીભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૫૭,વ્ય.–ખેતી,
(૬)શ્રીમતી કિરણબેન ચુનીભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૫૭,વ્ય.–ગૃહકાર્ય,
(૭)શ્રી કેતનભાઈ ચુનીભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૩૧,વ્ય.–વેપાર,
(૮)શ્રી રસિકભાઈ ચુનીભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૩૫,વ્ય.–વેપાર,
બધા રહે.–રણછોડનગર સોસાયટી
શેરીનં.૨૨/૨૫ નો કોર્નર,શ્રી પ્રોવિઝન સ્ટોર સામે,
પેડક રોડ,રાજકોટ.
(નં.૮,જાતે તથા નં.૫ થી ૭ ના કુલમુખત્યાર દરજજે.)
(૯)શ્રીમતી ઈન્દુબેન રમેશભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૫૩,વ્ય.–ગૃહકાર્ય,
(૧૦)શ્રી કૌશિકભાઈ રમેશભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૩૦,વ્ય.–વેપાર,
(૧૧)શ્રી જયદીપભાઈ રમેશભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૨૭,વ્ય.–વેપાર,
(૧૨)શ્રી રમેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયા
ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.–૫૫,વ્ય.–ખેતી,
બધા રહે.–રણછોડનગર સોસાયટી
શેરીનં.૨૨/૨૫ નો કોર્નર,પેડક રોડ,રાજકોટ.
(નં.૧૨ જાતે તથા નં.૯ થી ૧૧ ના કુલમુખત્યાર દરજજે.)

...તે વેંચનારાઓ.

જત અમો નીચે સહી કરનાર તમો ખરીદનાર જોગ આ ઓનરશીપ થી ફલેટ નો વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,...

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના સબ ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ

રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૯૮ પૈકી ૧** ખેડવાણ જમીન હે.આરે.ચો.મી. **૧–૩૧–૫૨** અમો વેચનારાઓ ને વડીલો પાર્જીત વારસાઈ થી મળેલ છે.જે ગામ નમુના નં.૮–અ ના ખાતા નં.૧૫ થી અમારી સંયુકત માલીકી તથા કબ્જા ભોગવટાની આવેલ છે.જે અમારા નામે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક નોંધ નં.૧૦૪૮,૧૧૧૪ તથા ૧૧૪૧)થી નોંધાયેલ છે.ત્યાર બાદ સદરહું જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(રાજકોટ) લાગુ થતા મુળખંડ **નં.૧૬** ની જમીન ચો.મી.૧૩૧૫૨–૦૦ ની સામે ફાળવેલ આખરી ખંડ **નં.૧૬/૧** ની જમીન ચો.મી.૨૫૧૯–૦૦ તથા **૧૬/૨** ની જમીન ચો.મી.૧૯૬૨–૦૦ તથા **૧૬/૩** ની જમીન ચો.મી.૨૧૫૦–૦૦ તથા **૧૬/૪** ની જમીન ચો.મી.૨૩૨૨–૦૦ એમ કુલ મળી ફાળવેલ જમીન **ચો.મી.૮૯૫૩–૦૦** માં લે–આઉટ પ્લાન રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન માં પત્ર નં.૦૬,તા.૧/૮/૨૦૧૪ થી મંજુર કરાવેલ છે.ત્યાર બાદ સદરહું મિલ્કતને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી માં ફેરવવા પરવાનગી માંગતા,કેસ નં.એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં.૧૬૭/૧૪–૧૫,તા.૩/૩/ ૨૦૧૫ ના રોજ સદરહું જમીન કલેકટર કચેરી,બીનખેતી શરતભંગ શાખા રાજકોટ દ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ છે.અને અમારા ખાતે **પ્લોટ નં.૧ થી ૪૭** પ્લોટસ બીનખેતીમાં તબદીલ થયેલ છે.જે કુલ જમીન પૈકી કુલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૭૭૦૧–૧૪ ચો.મી.તથા કોમન પ્લોટસનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૫–૬૩ ચો.મી.અને આંતરીક રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૬–૨૩ ચો.મી.થાય છે.એમ કુલ જમીન **ચો.મી.૮૯૫૩–૦૦** બીનખેતીમાં તબદીલ થયેલ છે.જે વિસ્તારને **"દેવતીર્થ"**નામ આપવામાં આવેલ છે.ત્યાર થી સદરહું મિલ્કતનો અમો વેચનારાઓને હરેક પ્રકારે વહીવટ,વ્યય,વેંચાણ કરવા અમોને સંપુર્ણ હકક,સતા અને અધીકાર છે.અને આવા અધીકારની રૂએ અમો વેચનારાઓ એ **(૧)શ્રી કિશોરભાઈ વલ્લભભાઈ લુણાગરીયા(૨)શ્રી રસિકભાઈ ચુનીભાઈ લુણાગરીયા (૩)શ્રી રમેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયા** ના નામ જોગ કુલમુખત્યારનામું લખી આપેલ છે. જે હાલની તારીખે બીન તકરારી અમલ માં છે,જે કયારેય રદ કરેલ નથી.અને એ રીતે અમો વેચનાર તમો ખરીદનાર ના નામ જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૨) અમારા આવા અધિકારની રૂએ સદરહું **"દેવભુમી"** તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ માંહેથી .... **ફલોર** માં આવેલ **દુકાન નં**........ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી**........(કારપેટ એરીયા ચો.મી........)સહિત તમોને કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા**..........................**પુરા** માં વેંચાણ આપેલ છે.જેની સંપૂર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળેલ છે.જેની અમો પાકી પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન ની સંપૂર્ણ વિગત નીચેના

પરિશિષ્ઠ –૨ માં દર્શાવેલ છે. જે દુકાન નો પુરેપુરો અવેજ અમોને નીચેની વિગતે મળી જતા આ દુકાન નો શાંત, ખાલી, નીર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. સદરહું દુકાન ને હવે પછીથી આ દસ્તાવેજ માં " **મિલ્કત**" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૩) "**દેવભુમી**"ની ચતુ:સીમા તથા વર્ણન આ સાથેના દસ્તાવેજ ના પરિશિષ્ટ–૧ માં તથા તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત નીચતુ:સીમા તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ–૨ માં અને ઈમારત માંહેની સમગ્ર કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરીયા વિગેરે આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૪) મિલ્કત વેંચનારના અમારા તમામ પ્રકાર ના હકક અને જવાબદારી સહીતના માલીકી કબ્જા ભોગવટાના સઘળા હકકો સહીત તેનો સુખાધીકાર અને ઈઝમેન્ટ ના સઘળા હકકો સહીત તમો લેનાર ને વેંચાણ આપેલ છે.અને તમોને ખરીદ કરેલ મિલ્કતનો વિના તકરારે કબજો સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ વારસો વાલી વેરે વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, કબજો, ભોગવટો કરજો. તમો ચાહો તેને વેંચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ કરી શકો છો.

(૫) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર કે કોઈ પણ વ્યકિત, સંસ્થા,સરકારી કે અર્ધ સરકારી કંપની તેમજ પેઢી કે બેંક નું કે કોઈ પણ લોન ની રૂએ કે ગીરો કે જામીનગીરી કે લેણુ નથી. આ મિલ્કત અમારી સુવાંગ અને સંપૂર્ણ માલીકી હકકની છે. તેમાં અમારા સીવાય બીજા કોઈ નો લેશ માત્ર હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે અધીકાર નથી. ઉપરની તમામ બાબતોને અમો સંપૂર્ણ વિશ્વાસ અને વચન અને પુરેપુરી ખાત્રી આપીને જ આ મિલ્કતના વેંચાણનો પુરેપુરો અવેજ સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને વેંચાણ આપેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કદી કોઈનો આ મિલ્કત કે માલીકી હકક સંબંધે કોઈ વાંધો કે તકરાર હોય કે ઉઠાવે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકાર ના ખર્ચ તથા અમો તથા વંશ વારસ ના શીરે છે.

(૬) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતના આજ દિવસ સુધીના તમામ વેરા જેવા કે મહેસુલ,શેષ,લેવી,બીનખેતી આકારદર વાર્ષિક રકમ જે હિસાબે થાય તે તથા એના ઉપરના લોકલ ફંડ કેળવણી કરવેરા કે મેન્ટેન્નસ ચાર્જ,હાઉસ ટેકસ ભરવાના થાય તે તમામ ટેકસ વિગેરે અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. આજ પછીથી આવતા તમામ ટેકસ તથા વેરા તમો ખરીદનારે ભરવાના છે.

(૭) આ મિલ્કત તમારા નામે ટ્રન્સફર કરવા સંબંધે દરેક ફોર્મસ અરજીઓમા અમારે સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવાની છે. તેમજ હાજરી ની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવાનું છે.

(૮) તમોને વેંચાણ આપેલ **"દેવભુમી"** તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ માંહેથી **..........ફલોર માં આવેલ દુકાન નં..........** જેના બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી..........**(કારપેટ એરીયા ચો.મી........)નો ચુકતે અવેજ અમોને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂા................................... પુરાનો વેચનારના
નામ........................બેંક
..............શાખાનાચેક નં............,
તા..../.../૨૦૧૮.

રૂા.....................................પુરા ચુકતે.

(૯) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણસર આ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનાર નો મિલ્કત હાલ જે છે તે સ્થિતી માં અને તેજ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદ કરેલ માલીકી હકકવાળો ભાગ છે તથા તેવા પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ના ભાગ નું ચણતરકામ કરવુ પડે તે વખતે બાંધકામ નું જે ખર્ચ થશે તેના સ્કવેર ફીટ ના હીસાબે વરાડે પડતી તમારે ખરીદનારે વસુલ આપવાની છે. અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના ઓનરશીપ એકટ ની જોગવાઈ અનુસાર બીજા માલીકો સાથે ખરીદનારા ઓને માલીકી હકક છે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી થી આ મિલ્કત નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૧૦) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. જે તમોને સોંપી આપેલ છે.

૧) શ્રી કિશોરભાઈ વલ્લભભાઈ લુણાગરીયા વિગેરેએ કરી આપેલ ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) રજી. અનું. નં.૪૪૨૬, તા.૬/૪/ ૨૦૧૮ ની નકલ.
૨) શ્રી કિશોરભાઈ વલ્લભભાઈ લુણાગરીયાના નામ જોગ શ્રી વલ્લભભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયા વિગેરે એ લખી આપેલ કુલમુખત્યારનામું અનું.નં.૪૪૨૫,તા.૬/૪/૨૦૧૮ ની નકલ.

૩) શ્રી રસિકભાઈ ચુનીભાઈ લુણાગરીયાના નામ જોગ શ્રી ચુનીભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયા વિગેરે એ લખી આપેલ કુલમુખત્યારનામું અનું.નં.૪૪૨૩,તા.૬/૪/૨૦૧૮ ની નકલ.

૪) શ્રી રમેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયાના નામ જોગ શ્રીમતી ઈન્દુબેન રમેશભાઈ લુણાગરીયા વિગેરે એ લખી આપેલ કુલમુખત્યારનામું અનું.નં.૪૪૨૧,તા.૬/૪/૨૦૧૮ ની નકલ.

૫) બાંધકામ પરવાનગી નં.૩૬૮,તા.૧૧/૧૦/૨૦૧૭ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

૬) અમો વેચનારના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ તથા સીટી સર્વે હિસ્સા સ્કેચ ની ખરી નકલ.

૭) બીનખેતી હુકમ નં.એન.એ./લે.રે.કો.ક/૬૫/કેસ નં.૧૬૭/૧૪–૧૫, તા.૩/૩/૨૦૧૫ ની નકલ.

૮) રાજકોટ મહે.આસી.ટાઉન પ્લાનર અધિકારીશ્રીએ વર્ગીકરણ પત્ર નં.૦૬,તા.૧/૮/૨૦૧૪ થી મંજુર કરેલ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૯) ઝોન સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

૧૦) હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ તથા માપણી શીટની નકલ.

૧૧) ટી.પી.સ્કેચ તથા પુન વહેંચણી પત્રકની નકલ.

૧૨) શ્રી રમેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયાના નામ જોગ શ્રી જયદિપભાઈ રમેશભાઈ લુણાગરીયાએ લખી તા.૧/૪/૨૦૧૪ (રજુ થયેલ તા.૧૨/૬/૨૦૧૪)કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામા ની નકલ.

૧૩) ગામ નમુના નં.૭/૧૨, ૮–અ, તથા ગામ નમુનો નં.૬ (હકક પત્રક) ની પ્રમોલગેશન થી નકલ.

(૧૧) સદરહું દસ્તાવેજ મારે તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે.

(૧૨) આ દસ્તાવેજ માં સ્પષ્ટતા કર્યા સીવાયની કોઈ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથે ના ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખીને તેવી તકરાર નો અંત લાવવાનો છે. અને તે **"દેવભુમી"** માં આવેલ જગ્યા ના તમામ ઓનર્સ / હોલ્ડર્સ ને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૩) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ભુતકાળમાં કે આજે કયારેય એકવાયર થયેલ નથી કે એકવાયર કરવા અંગેની કોઈપણ જાતની કાર્યવાહી સરકારશ્રીની કોઈપણ કચેરીમાં હાલ ચાલતી નથી. આમ તમોને વેચાણ આપેલ

મિલ્કત સંપૂર્ણપણે કીલીયર અને ચોખ્ખી છે. આમ છતાં ભવિષ્યમાં ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ બાબત સંદર્ભે કોઈપણ જાતની તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તમામ તકરારો અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે. અને તેવી તમામ તકરારો અમો વેચનારે અમારા ખર્ચે દુર કરાવવાની રહેશે.

(૧૪) તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત અંગે ના સદરહું દુકાન ના ખરીદનાર દરજ્જે નીચે લખેલ શરતો અને ફરજોનું તમારે ફરજીયાત પાલન કરવાનું છે. અને તમોએ તે તમામ શરતોનું અને ફરજોનું પાલન કરવાની ખાત્રી આપેલ છે.

[એ] તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહું દુકાન ની અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે.અને અંદરના ભાગ માં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ વ્હાઈટ વોશ, રંગ રોગાન, રીપેરીંગ તમારા ખર્ચે કરાવી શકો છો.તેમજ તમારી સ્વતંત્ર માલીકી તથા કબજાવાળી જગ્યા માં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કરાવી શકો છો.પરંતુ સમગ્ર મિલકત ને નુકશાન થાય તે રીતે સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનથી વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ ની પરવાનગીથી વિરૂધ્ધ કાંઈ પણ ફેરફાર,ચણતર કામ, ભાંગફોડ કરવાની નથી. કે સર્પોટીંગ વોલ, બીમ, કોલમ તોડવાના નથી કે, નુકશાન કરવાનું નથી કે, અન્ય ને ન્યસન્સ થાય તેવું બાંધકામ, વર્તન કે કામગીરી કરવાની નથી.તેમજ સદરહું દુકાનનો પાન,બીડી કે ચા ના વેપારના ઉપયોગ માટે કે વેચાણ કરતા પહેલા એસોસીએસન ની મંજુરી લેવાની રહેશે.

[બી] તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહું દુકાન ઉપરાંત **"દેવભુમી"** માં આવેલ અન્ય દુકાનોનું માલીકી ધોરણે વેંચાણ કરવામાં આવેલ છે.અથવા કરવામાં આવનાર છે જે હકિકતે તમારે બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગ ને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કરવાનું નથી. કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળા ના શાંત,કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી.કે અન્ય ને સામાન્ય સુખાધીકાર ને આરોગ્ય ને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કે અન્ય ને ન્યુસન્સ થાય કે એનોયન્સ થાય તેવું કૃતય કરવાનું નથી. તમોને વેંચાણ કરેલ દુકાન માં તમારે કોઈ પણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેસન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન અને મશીનરી ફીટ કરવાની નથી તથા ભારે વજનદાર તથા આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરે તેવા વજનદાર માલસામાન ભરવાનો નથી તેમજ દારૂ ગોળા ફટાકડા તથા

સળગી ઉઠે તેવો જોખમી ધંધો કરવાનો નથી કે તેવા હેતુ માટે સદરહુ દુકાન અન્યને વેચાણ ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની નથી કે આપવાની નથી તેવુ તમોએ અમોને વચન,વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપી સદરહુ દુકાન તમોએ વેચાણ રાખેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વાલી, વંશ, વારસો, ટ્રન્સફરીઓ, એસાઈનીઓને બંધનકર્તારહેશે.

[સી] **"દેવભુમી"**માં આવેલ તમામ ઓનર્સ/હોલ્ડર્સ એરકંડીશન, એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી અન્ય કોઈને અડચણ થાય એ રીત તથા બીલ્ડીગને નુકશાન થાય એ રીતે મુકાવાના નથી.

[ડી] **"દેવભુમી"** માં આવેલ તમામ ઓનર્સ/હોલ્ડર્સે પાતાનું સાઈન બોર્ડ નીયત કરેલી જગ્યાએ નીયત કરેલ સાઈઝ મુજબ રાખવાનું છે.બીલ્ડીગની એલીવેશનની જાણવણી માટે બોર્ડની રેગયુલારીટી આવશ્યક છે. બીલ્ડીગની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ કે ચીતરો રાખવાના નથી.

[ઈ] **"દેવભુમી"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં શોપની આગળ દુકાન ઓનર્સ માટેના પાર્કીગની જગ્યામાં કાંઈ માલસામાન, ખુરશી, ટેબલ, શો–કેશ,હોર્ડિંગ્સ વિગેરે રાખવાના નથી. દુકાન ઓનર્સને હડચણ અટકાય કે અવરોધ કરવાના નથી.

[એફ]**"દેવભુમી"** માં બાંધકામ સંબંધી તથા ટાઈટલ સંદર્ભ માં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવા તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે.અને તમોએ બાંધકામ તથા ટાઈટલ નું ઈન્શપેકશન કરી તે યોગ્ય હોવા અંગે ખાત્રી કરેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર (ઓમીશન) કરેલ છે તેવા વાંધા કે તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

[જી] દુકાનના ઉપરના ભાગે અગાસી છે તેનો એન્ટેના,ડીસ,સોલાર જેવા કામ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે.પરંતુ તેની માલીકી વેંચનારની રહેશે. અમો વેંચનારને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની એફ.એસ.આઈ.માં ભવિષ્યમાં વધારો થાય અને બાંધકામ પરવાનગી મળશે તો બાંધકામ કરવા અમો વેંચનાર હકકદાર છીએ અને તે બાંધકામની અગાસી દુકાન હોલ્ડરોને વાપરવાનો હકક રહેશે. જેનો માલીકી હકક અમો વેંચનારનો રહેશે. અગાસી ટાવર માટે ભાડે આપવી,ગીરો મુકવી, બાંધકામ પરવાનગી મળે તો બાંધકામ કરી વેંચાણ કરવી તે તમામ હકક અમો વેંચનાર પાસે રહેશે.

[એચ]**"દેવભુમી"** ના નામ થી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી કોમર્શીયલ વિભાગમાં આવેલ દુકાન હોલ્ડરો એ પાછળના ભાગે આવેલ રેસીડેન્સીયલ વિભાગમાં પાર્કિંગનો ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરવાનો

હકક કે અધિકાર રહેતો નથી.તેમજ સદરહું દુકાન હોલ્ડરો એ પાછળ ના ભાગે આવેલ રેસીડેન્સીયલ વિભાગ સાઈડ પડતી દિવાલામાં બારી કે દરવાજા પાડવાના નથી કે એરકન્ડીશ્નર, એરકુલર,કે એકઝોસ્ટ ફેન માટેના કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના બાકોરા પાડવાના નથી કે તે બાજુ એ તેવા કોઈજ મશીનો કે યુનીટો ફીટ કરવાના નથી કે મુકવાના નથી કે તે સાઈડ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન રાખવાનો નથી.તેમજ સદરહું દુકાન હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારના એન્ટેના, ડીસ,ટાવર કે વી–સેટ વિગેરે કોઈપણ પ્રકારના સાધનો સદરહું બિલ્ડીંગની અગાશી ઉપર મુકી શકશે નહિ તથા સદરહું દુકાન હોલ્ડરોએ બિલ્ડીંગ ઉપર આવેલ અગાશી(ટેરેસ)નો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ કરવા હકક કે અધિકાર નથી.તથા સદરહું બિલ્ડીંગના રેસીડેન્સીયલ વિભાગ આવેલ અન્ડર ગ્રાઉન્ડ કે ઓવરહેડ પાણી માટેના ટાંકા કે બોર કે વોટર પંપ વિગેરેનો ઉપયોગ કરવા કોઈજ હકક કે અધિકાર નથી.

[આઈ]"**દેવભુમી**"ના નામે વાણીજય વિભાગના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. અનું.નં.૪૪૨૬,તા.૬/૪/૨૦૧૮ થી ડેકલેરેશન નોંધાવેલ છે.તેની તમામ શરતોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે.

(૧૫) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન/દુકાનનો કબજો પ્રાયોજકો(Promoter) દ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ,સદર એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૧૬) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો ઓય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી(Alloottee)દ્વારા પ્રાયોજકો(Promoter)ના કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન આવેલુ હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ,સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હતો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રાયોજકો(Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રેહેશે અને એલટી પ્રાયોજકો(Promoter)પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે.જો કે પ્રાયોજકો(Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિ અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપ ખામીઓ,સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રાયોજકો(Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૭) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત તથા આખા બીલ્ડીંગની વિગત તથા કોમન ફેસેલીટીઝ બતાવતું પરિશિષ્ઠ નીચે મુજબ છે.

::: <u>પરિશિષ્ટ–૧</u> :::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના સબ ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૯૮ પૈકી ૧** જેના ટી.પી.સ્કીમ **નં.૨૩** ના મુળખંડ **નં.૧૬** આખરી ખંડ **નં.૧૬/૧,૧૬/૨,૧૬/૩,૧૬/૪** થી ફાળવેલ જમીન **ચો.મી.૮૯૫૩–૦૦** ઉપર આવેલ"**દેવ તીર્થ** "તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના આખરી ખંડ નં.૧૬/૨ ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૨** ની જમીન **ચો.મી.૨૫૪–૦૫** ઉપર આવેલ વાણીજય ના હેતુ માટે ના"**દેવભુમી**" તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ જેમાં **<u>ગ્રાઉન્ડ ફલોર:–</u>** ૬ દુકાનો,૩ W/C, તથા સીડી નું બાંધકામ કરેલ છે.**<u>ફર્સ્ટ ફલોર:–</u>**૪ દુકાનો,૨ W/C, સીડી,પેસેજ,૩–યુરીનલ ટોયલેટ બ્લોક નું બાંધકામ કરેલ છે.**<u>સેકન્ડ ફલોર:–</u>** એક(૧) દુકાન તથા ટોયલેટ,ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ કરેલ છે.તથા સદરહું બિલ્ડીગમાં દુકાન ધારકો એ પાર્કિંગ,સીડી,પેસેજ નો ઉપયોગ સંયુકત કરવાનો રહેશે.આ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– એફ.પી.નં.૧૪/૨ આવેલ છે.
દક્ષિણે:– ૧૨–૦૦ મી.રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે :– પ્લોટ નં. ૩ આવેલ છે.
પશ્ચિમે:– ૨૪–૦૦ મી.નો રસ્તો આવેલ છે.

::: <u>પરિશિષ્ટ–૨</u> :::

ઉપરોકત "**દેવભુમી**" તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ માંહેથી .... **ફલોર** માં આવેલ **દુકાન નં**........ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી**........(કારપેટ એરીયા ચો.મી........) છે.આ દુકાન ની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–
દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

::: પરિશિષ્ટ–૩ :::

"દેવભુમી" ની સહીયારી સુવીધા નીચે મુજબ છે.

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.**૫૯૮ પૈકી ૧** જેના ટી.પી.સ્કીમ **નં.૨૩** ના મુળખંડ **નં.૧૬** આખરી ખંડ **નં.૧૬/૧,૧૬/૨,૧૬/૩,૧૬/૪** થી ફાળવેલ જમીન **ચો.મી.૮૯૫૩–૦૦** ઉપર આવેલ**"દેવ તીર્થ"**તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના આખરી ખંડ નં.૧૬/૨ ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૨** ની જમીન **ચો.મી.૨૫૪–૦૫** ઉપર આવેલ વાણીજય ના હેતુ માટે ના**"દેવભુમી"** માહંથી કોમર્શીયલ સામાન્ય સુવીધાઓમાં સમગ્ર બિલ્ડીંગ હેઠળની વરાડે પડતી જમીન તથા કોમર્શીયલ વિભાગના પાયા,પ્લીન્થ,બીમ,કોલમ,સપોર્ટીંગ વોલ,વોટર ગટર કનેકશન,પ્લમ્બીંગ કનેકશન,કોમન ઈલે. કનેકશન તથા ફીટીંગ,પાણીની લાઈન, આઉટર વોલ,કોમન પેસેજ,ઈન્ટોલેશન વિગેરે દુકાન ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મજમું છે.તે કાયમ માટે અવિભાજય છે.તે દરેક દુકાન હોલ્ડર્સે તેમનો સહકારથી સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો છે.પરંતુ અગાસી કે તેને મળતી એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી અમો વેંચનારની કાયમ રહેશે.

(૧૮) એપાર્ટમેન્ટ (દુકાન)તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા(Standard)પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.જેમાં.....

(૧) આ.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર.

(૨) આધુનિક મિજાજને વાચા આપતું એલીવેશન

(૩) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ

(૪) આઉટડોર વોલ:એક્રેલીક કલર્સ સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીના

(૫) ઇન્ટરવોલ લાપી,પ્રાઈમર,અસ્તર

(૬) પ્લમ્બીંગ:કન્સીલ્ડ સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીના ફીટીંગ સાથે

(૭) ઈલેકટ્રીક:આઈ.એસ.આઈ.કંપનીનું કન્સીલ્ડ ફીટીંગ જરૂર મુજબના પોઈન્ટ સાથે

(૮) ફલોરીંગ:વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

ઉપરોક્ત વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, સ્વેચ્છાએ, બીન કેફે, જીવ કાયમ રાખી, કોઈ પણ જાતના દબાણ ને વશ થયા વગર, મુક્ત સંમતીથી કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી, વારસો વેરે કબુંલ મંજુર બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ અમોએં નીચે અમારી સહી કરી શાખ કરાવેલ છે.

રાજકોટ.

તા:- / /

અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::મતું.   અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

૧------------------	૧------------------
શ્રી કિશોરભાઈ વલ્લભભાઈ લુણાગરીયા	
(તે જાતે તથા નં.૧ થી ૩ ના	૨------------------
કુલમુખત્યાર દરજજે.)	
(તે વેચનાર)	

૨------------------

શ્રી રસિકભાઈ ચુનીભાઈ લુણાગરીયા
(તે જાતે તથા નં.૫ થી ૭ ના
કુલમુખત્યાર દરજજે.)
(તે વેચનાર)

૩------------------

શ્રી રમેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ લુણાગરીયા
(તે જાતે તથા નં.૯ થી ૧૧ ના
કુલમુખત્યાર દરજજે.)
(તે વેચનાર)