: <u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u> :

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, રાજકોટમાં મનહર પ્લોટ શેરી નં. **૭** માં, અઘાટ લેખ પૈકી, સીટી સર્વે વોર્ડ નં. **૬** સીટી સર્વે નંબર ૧૯૧૧ પૈકી, ૧૯૨૦, ૧૯૨૧ તથા ૧૯૨૨ ની કુલ જમીન ચો. મીટર આ. **૪૨૧–૨૯** (દસ્તાવેજ મુજબ કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૪૩૦–૪૮) ના સબ પ્લોટ નં. ૧૯૧૧/પી+૧૯૨૦+૧૯૨૧+૧૯૨૨/૨ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૨૪૬–૬૬ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બંધાતા લો રાઈઝ ઈમારત જે **'' શ્રીજી દર્શન – એ ''** નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારતના ...... માળે આવેલ ફલેટ નં............. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. .... છે તેનો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ :

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ.............

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

શ્રી

ધર્મે – ,ઉ.વ.આ. , ધંધોઃ

ઠે.:–

....<u>તે લખાવી લેનાર</u>

(ખરીદનાર)

<u>જોગ લખી આપનાર :</u>

૧. શ્રી ઈશાન કનુભાઈ બથીયા PAN : ALKPB 5730 D

ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૯, ધંધોઃ વેપાર, **તે ૫૦% ના હિસ્સેદાર**

ઠે.:'શ્યામ', સાંઈનગર સોસાયટી શેરી નં. ૧,

શ્રીજી હોટેલની પાસે, કાલાવડ રોડ,રાજકોટ.

૨. શ્રી વિકાસ સુરેશભાઈ મણીયાર PAN : ACDPM 4755 B

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. આ.૩૮, ધંધોઃ વેપાર **તે ૨૫% ના હિસ્સેદાર**

ઠે.: ફલેટ નં. ૪૦૧, રોયલ શાઈન એપાર્ટમેન્ટ

જલારામ – ૩ મેઈન રોડ, કોહીનુર એપાર્ટમેન્ટ પાછળ,

સવન શાઈન સામે, ઈન્દીરા સર્કલ,

૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

૩. **શ્રી જયશ્રીબેન કિર્તીભાઈ કંસારા** PAN : DZQPK 7298 C
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. આ. ૪૪, ધંધોઃ ગૃહકાર્ય **તે ૨૫ % ના હિસ્સેદાર**
ઠે.: ૨૦૧– સીધ્ધી ફલેટ,
હાઉસીંગ બોર્ડ સોસાયટી શેરી નં. ૫,
અક્ષર માર્ગ, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ . . . **તે લખી આપનાર**
(વેંચનાર)

જત– આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે : –

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટમાં મનહર પ્લોટ શેરી નં. **૭** માં, અઘાટ લેખ પૈકી, સીટી સર્વે વોર્ડ નં. **૬** સીટી સર્વે નંબર ૧૯૧૧ પૈકી, ૧૯૨૦, ૧૯૨૧ તથા ૧૯૨૨ ની કુલ જમીન ચો. મીટર આ. **૪૨૧–૨૯** (દસ્તાવેજ મુજબ કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૪૩૦–૪૮) આવેલ છે. સદરહું જમીન સહીતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળી મીલ્કતો અમોએ અમારા જોગના અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજો અનુક્રમે અનુક્રમ નં. ૬૧૬૯ તા. ૨/૮/૨૦૧૮, અનુ. નં. ૬૪૨૭ તા. ૧૦/૮/૨૦૧૯ તથા અનુ. નં. ૬૭૮૦ તા. ૩૧/૮/૨૦૧૮ અન્વયે ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલકત અમો વેચનાર ની માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ સક્ષમ અધીકારીની મંજુરી મેળવી સદરહું મીલ્કતો ઉપરનો જુનો ઈમલો દુર કરી સક્ષમ અધીકારીની મંજુરી મેળવી સબ–પ્લોટીંગ પ્લાન મંજુર કરાવી બે સબ પ્લોટ કરેલ છે જે પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧૯૧૧/પી+૧૯૨૦+૧૯૨૧+૧૯૨૨/૨ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૨૪૬–૬૬ ઉપર **" શ્રીજી દર્શન – એ "** નામના લો રાઈઝ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ આ હકીકતોએ પ્રાપ્ત થયેલ હકક અને અધિકારોની રૂએ સદર મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહિવટ વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો છે.

(૨) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર **" શ્રીજી દર્શન – એ "** નામની ઈમારતનું બાંધકામ નું નકકી કરેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર...................... છે.

(૩) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ **" શ્રીજી દર્શન – એ "** નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝડ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા

આ દસ્તાવેજ ના ' શેડયુલ–એ' માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટની તમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને સુંવાંગ ભોગવવાની સંપ્રર્ણ વિગત તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના ' શેડયુલ–બી ' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ આ લોરાઈઝ ઈમારતના તમામ ફલેટ ઓનર્સ સાથે સંયુકત રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના ' શેડયુલ–સી' માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લોરાઈઝડ ઈમારતો જે **'' શ્રીજી દર્શન – એ ''** ના નામથી ઓળખાય છે તે લો રાઈઝ ઈમારત માંહેના............ માળે આવેલ ફલેટ નંબર............... 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 ફલેટનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................./– અંકે રૂયિપા................. પુરાથી વેચાણ આપતા અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૫) **'' શ્રીજી દર્શન – એ ''** ના નામથી ઓળખાતા લોરાઈઝ ઈમારત માંહેના તમોને વેચાણ આપેલ .... માળે આવેલ ફલેટ નં.......... ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

ક્રમ	રકમ	વિગત
૧.રૂા.		
૨.રૂા.		

————————————

કુલ રૂા.___________/– અંકે રૂપિયા .... પુરા

(૬) તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કત અમારી વેન્ડરની માલીકીની છે. જેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારે હકક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો કે લેણુ નથી, આ મીલ્કતની આ અગાઉ અમે વેંચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ટ્રસ્ટ, સેટલમેન્ટથી વ્યવસ્થા કરી નથી કે અન્ય રીતે હસ્તાંતરીત કરેલ નથી તેમજ આ મિલ્કત વેંચાણ કરવા અમને અધીકાર છે તથા આ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ કલીયર છે જે તમામ બાબતો તમોએ જોઈ, તપાસી લીધી છે. આ મીલ્કત ઉપર સરકારશ્રીનું કે કોઈપણનું કોઈપણ

પ્રકારે લેણુ કે બોજો નથી. અને આ મીલ્કત તેવા તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત છે. તેમ છતાંએ ભવિષ્યમાં ગમે ત્યારે માત્ર બોજા અંગે કોઈપણ વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની જવાબદારી અમારી રહેશે.

(૭) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ) મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધીકારો રહેશે નહી. અમો જમીન માલીક પ્રોજેકટની જમીન/મીલ્કત ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને સોપ્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૮) આ મિલ્કતના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, બાંધકામ, ટાઈટલ, વેંચનારાનો વેંચાણ કરવાનો તથા દસ્તાવેજમાં સહી કરવાનો અધિકાર, ઉપરાંત વિદ્યુત મીટર વિગેરે તમોએ જોઈ, તપાસી તમામ પ્રકારે પુર્ણપણે સંતોષ પ્રાપ્ત કર્યા બાદ તેમજ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ તથા લોનેબલ છે તેમ જાણ્યા બાદ તથા બીલ્ટઅપ એરીયા અંગે સમજુતી મેળવ્યા બાદ આ મીલ્કત ખરીદ કરેલ છે. વધુમાં બાંધકામ દરમ્યાન વપરાયેલ માલ–સામાન અને સદરહું તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ફલેટ માટેનુ ઈલેકટ્રીક કનેશન તમારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે અને જો ટ્રાન્સફોર્મર લગાવવાનું પી.જી.વી.સી.એલ. જણાંવશે તો તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો છે. વધુમાં રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. માથી નળનુ કનેકશન પણ તમારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે. જે તમોએ સ્વીકારતા કબજો સંભાળેલ છે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર સરકારી, અર્ધસરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, 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.

(૧૦) વેંચાણ આપેલ મીલ્કત પરત્વેના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના તમામ પ્રકારના વેરાઓ કે સરકારી ડયુઝની તથા ભરવાપાત્ર થતા તમામ પ્રકારના સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીના વેરા કે કરની જવાબદારી તમારી છે. આ મિલ્કત રેવન્યુ

દફતરે, પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં મ્યુનીસીપલ દફતરે વેરા વસુલાત માટે કે અન્ય જગ્યાએ તમારા નામ ઉપર તમારા ખર્ચે તથા જવાબદારીએ હસ્તાંતરીત કરાવી લેશો અને તેવા કાર્યો માટે જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં અરજી ફોર્મ વિગેરેમાં અમારે સહીઓ કરી આપવી છે.

(૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનાર નો ફલેટ હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલિકી કબજા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખા મકાનનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજય ના ફલેટ એકટની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલિકી હકક મળશે.

(૧૨) જે તારીખે કબજો સોપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં 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.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ **" શ્રીજી દર્શન – એ "** ના નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફલેટ 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 **" શ્રીજી દર્શન – એ "** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કાયરેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **" શ્રીજી દર્શન – એ "** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/ કરાવાની 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 ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલિકો 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 ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલકત ઓનર્સ એસોસીએશન/ સોસાયટીને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) ક્રમાંક–.........., તારીખઃ .... ના રોજથી મેળવેલ છે. તેમજ રેરા અંતગર્ત રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ આવ્યાના માસ ૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સોપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન સ્થાનીક સતાધીશોના પરવાના, વગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીને સોપી તે સાથે સોપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ , લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમના સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ નો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને એસોશીએશન / સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહીયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર/ હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહુ ફલેટનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **'' શ્રીજી દર્શન – એ ''** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બીલ્ડીંગ સફાઈ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહિયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશનને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જયાં સુધી અન્ય ફલેટસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

(એફ) એસોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડયુસ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમી મિલકત સામે એશોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી વસુલમાં એશોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલાતમાં એશોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.

(જી) સદરહુ ફલેટ કે **'' શ્રીજી દર્શન – એ ''** ની દિવાલો, સીડી, લીફટ, પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબાર ના રંગ– રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફટ, સીડી, પાર્કીંગ 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 ફલેટમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગના પ્લબીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહુ ફલેટમાં 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 દાદ કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલ્કતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે, તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજદિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છ. જે હવે પછી ના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેકશન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ–૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.

(એલ) સદરહુ ફલેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફલેટમાં બીજી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની નથી તેવું પાકું, વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. જે તમો ખરીદનારના વંશ , વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(એમ) સદરહુ ફલેટમાં તમો ખરીદનારે કે સદરહુ બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડિંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી તેમજ **'' શ્રીજી દર્શન – એ ''** ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઈનેઝ, હોર્ડિંગ , કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેકટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ – બેનર –સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો અમો વેચનારના રહેશે.

(એન) **'' શ્રીજી દર્શન – એ ''** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફલેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડિસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃતિઓ કરવાની

નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધીઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપારાશ 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 ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન ના વખતોવખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકતના માલીક અને/ અથવા એસોસીએશન કે સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

(પી) આ મિલકત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યકિતને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યકિતને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/ કરાવવાનું છે.

(કયુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતા પહેલાં ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશનની પૂર્વ મંજુરી લેવી ફરજીયાત રહેશે.

(આર) લીફટના સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફટ એન. ઓ. સી. ની મુદત પૂર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એસોસીએશન/ સોસાયટીના હોદેદારો મારફત કરવાની રહેશે.

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

(ટી) આ દસ્તાવજે 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.

(૧૪) સદરહુ મિલ્કત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે.

(૧) અમારા જોગ ગં. સ્વ. જમનાબેન માવજીભાઈ સગપરીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૬૭૮૦ તા.૩૧/૮/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૨) ગં. સ્વ. જમનાબેન માવજીભાઈ સગપરીયાએ રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાંથી દિ.પ.અ.નં. ૧૫૬/૧૯૮૩ ના કામમાં તા.૨૪/૦૨/૧૯૮૮ ના રોજ વીલની રૂએ મેળવેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન વીથ ધી કોપી ઓફ ધી વીલ એનેક્ષ્ડની નકલ.

(૩) સીટી સર્વે સુપ્રિ. કચેરી નં. ૩ દ્વારા સીટી સર્વે નંબર એકત્રીકરણ અંગેનો હુકમ નં. સીટીએસ વોર્ડ નં.૬/૧/વશી નં. ૪૦૮/૨૦૧૮, તા.૧૫/૫/૨૦૧૮ની નકલ.

(૪) શ્રી આંબાભાઈ ભવાનભાઈએ અનુ. નં. ૯૩૮, તા.૨/૩/૧૯૬૮ના રોજથી નોંધાવેલ વીલની નકલ.

(૫) સીટી સર્વે કચેરી ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ સનંદ ની નકલ.

(૬) શ્રી ભગવાન આંબાભાઈ વિગેરે જોગ શ્રી ગોમતીબેન આંબાભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ રીલીઝ ડીડ (ડુપ્લીકેટ) કે જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૬૫૨, વો. ૮૩૭ તા.૧૮/૬/૧૯૭૦ના રોજ નોંધાયેલ છે, તેની નકલ.

(૭) ઠાકોર સાહેબશ્રી ૭ સર લાખાજીરાજ દ્વારા પટેલ આંબા ભવાનના નામે કરી આપવામાં આવેલ સ્વ.રા.હ.લે.બુ. નં. ૫૫/૧૯૨૨–૨૩, તા.૨૧/૬/૧૯૨૨ ની નકલ.

(૮) અમારા જોગ ઉષાબેન જગદીશભાઈ રાજયગુરૂએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૪૨૭ તા.૧૦/૮/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૯) ઉષાબેન જગદીશભાઈ રાજયગુરૂએ રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાંથી દિ.પ.અ.નં. ૨૩૨/૨૦૧૪ તા. ૩૦/૫/૨૦૧૪ થી ગુજ. જગદીશભાઈ લાભશંકરભાઈ રાજયગુરૂની મીલ્કતો સંબંધે મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટ ની નકલ.

(૧૦) જગદીશભાઈ લાભશંકરભાઈ રાજયગુરૂ જોગ મહેન્દ્રસિંહ ગનુભા જાડેજાના કુલમુખત્યાર દરજ્જે શ્રી નરવીરસિંહ ચંદુભા ચુડાસમાએ

કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૭૯૨ તા. ૭/૧૧/૨૦૦૭ ની નકલ.

(૧૧) મહેન્દ્રસિંહ ગનુભા જાડેજાએ શ્રી નરવીરસિંહ ચંદુભા ચુડાસમાને આપેલ કુલમુખત્યારનામા ની નકલ.

(૧૨) મહેન્દ્રસિંહ ગનુભા જાડેજા જોગ શ્રી ગોવિંદભાઈ આંબાભાઈ વઘાસીયાના વારસો શ્રી શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ વઘાસીયા તે જાતે તથા અન્ય વારસોના કુલમુખત્યાર દરજજે કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૮૮૮ તા.૧૫/૨/૧૯૯૧ની નકલ.

(૧૩) શ્રી બટુકભાઈ ગોવિંદભાઈ વઘાસીયા વિગેરેએ શ્રી શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ વઘાસીયાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૧૪) ગુજરનાર ગોવિંદભાઈ વઘાસીયાની મીલ્કત સંબંધે ચેરીટી કમિશ્નર કચેરીમાંથી મેળવેલ સર્ટીફિકેટ નં. ૪૮/૯૧ ની નકલ.

(૧૫) ગોવિંદભાઈ આંબાભાઈ વઘાસીયા જોગ મનોરદાસ શોભારામએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ જે અનુક્રમ નં. ૧૩૬૬ તા. ૨૧/૬/૧૯૭૩ થી રજુ થઈ ૧ નં.ની બુકના નં. ૧૩૭૫ વો. ૧૧૧૦ તા.૧૭/૭/૧૯૭૩ થી નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૧૬) મનોરદાસ શોભારામ જોગ રજપુત કાળા હરજીએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ નં. સ્વ. રા. વે.ર.બુ. નં. ૬૩૧/૨૦૦૪ તા.૪/૪/૧૯૪૬ની નકલ.

(૧૭) કાળા હરજી જોગ કાના હરજીએ કરી આપેલ વહેંચણી ફારગતી નં. સ્વ.રા.વે.ર.બુ.નં. ૨૧૬/૧૯૮૭ તા.૧૮/૬/૧૯૩૧ની નકલ.

(૧૮) કાળા હરજી જોગ કુરજી વીરાએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ નં.સ્વ.રા.વે.ર.બુ.નં. ૩૭૨/૧૯૨૨–૨૩ તા.૧૧/૮/૧૯૨૩ની નકલ.

(૧૯) સ્વ.રા.હ. લે. બુ. નં.૫૬/૧૯૨૨–૨૩ નો પટેલ કુરજી વીરાનો નામનો લેખની નકલ.

(૨૦) અમો વેચનારના નામના પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.

ઉપરોકત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જે સબંધે તમો ખરદનારને કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

:: શેડયુલ ' એ ' ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, રાજકોટમાં મનહર પ્લોટ શેરી નં. **૭** માં, અઘાટ લેખ પૈકી, સીટી સર્વે વોર્ડ નં. **૬** સીટી સર્વે નંબર ૧૯૧૧ પૈકી, ૧૯૨૦, ૧૯૨૧ તથા ૧૯૨૨ ની કુલ જમીન ચો. મીટર આ. **૪૨૧–૨૯** (દસ્તાવેજ મુજબ કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૪૩૦–૪૮) ના સબ પ્લોટ નં. ૧૯૧૧/પી+૧૯૨૦+૧૯૨૧+૧૯૨૨/૨ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૨૪૬–૬૬ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બંધાતા લો રાઈઝ ઈમારત જે **'' શ્રીજી દર્શન – એ ''** નામથી નોંધાયેલ છે.

:: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:	પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ,
પહેલા માળે	:	ડ્રોઈંગ/ડાઈનીંગ, કીચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ, ટોઈલેટ, ટેરેસ એવુ એક યુનીટ તથા ડ્રોઈંગ/ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડ, ટોયલેટ, વોશ, ટોઈલેટ, પેસેજ બે ટેરેસ એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, પેસેજ સહિતનું બાંધકામ.
બીજા માળે	:	ડ્રોઈંગ/ડાઈનીંગ, કીચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ, ટોઈલેટ, એવુ એક યુનીટ તથા ડ્રોઈંગ/ડાઈનીંગ, કીચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ, ટોઈલેટ, પેસેજ એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, પેસેજ સહિતનું બાંધકામ.
ત્રીજા માળે થી પાંચમા માળ સુધી	:	ડ્રોઈંગ/ડાઈનીંગ, કીચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ, ટોઈલેટ, એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, પેસેજ સહિતનું બાંધકામ.

:: સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા ::

ઉતરે : રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે : અન્યની માલિકીની મીલ્કત આવેલ છે.

પૂર્વે : પ્લોટ નં. ૬૨ તથા ૬૩ ની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે.

પશ્ચિમે: સર્વે નં. ૪૫૧ વાળી મિલ્કત આવેલ છે.

:: શેડયુલ ' બી ' ::

ઉપરોકત શેડયુઅલ–એ માં દર્શાવેલ ઈમારત માંહેથી............. માળે આવેલ ફલેટ નં.......... કે જેનો કારપેટ અરીયા ચો. મી. આ..................... છે તથા વોશ એરીયા ચો. મી. .... છે. તથા બાલ્કનીનો એરીયા ચો. મી. ....સહીત એમ મળી કુલ એરીયા ચો. મી. આ.......બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ...........................

જેની સગવડતા ઉપરોકત શેડયુલ 'એ ' માં દર્શાવેલ બાંધકામની વિગત મુજબનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તે ફલેટની ચતુઃર્દિશા નીચે મુજબ છે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજુ છે.

ઉતરે	:	.... આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	.... આવેલ છે.
પૂર્વે	:	.... આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	.... આવેલ છે.

:: શેડયુલ ' સી ' ::

ઉપરોકત શેડયુલ – એ માં જણાવેલ ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ સપોર્ટીગ્ઝ, ગટર કનેકશન વોટર કનેકશન , ઈલેકટ્રીક કનેકશન , પેસેજ , સીડી, લીફ્ટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સ ની સંયુકત સુવિધા ગણાશે.

૧૬. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતના આ દસ્તાવેજમાં કોઈ ટાઈપીંગ ભુલ અંગે કે ક્ષેત્રફળ ભુલ અંગે કે ખરી માહીતીના અભાવે રહી ગયેલ ભુલ અંગે કે શરતચુકથી થયેલ ભુલ અંગે આ મીલ્કતના અગાઉના/ ઉતરોતર દસ્તાવેજો/ રેવન્યુ રેકર્ડ / લોકલ ઓથોરીટીના રેકર્ડ તથા સરકારશ્રીના હુકમોને અનુસરવાનું છે અને તેમાં લખેલ કે સ્પષ્ટ થતી વિગતો આખરી ગણાંશે.

ઉપર મુજબનો આ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વાંચી, સમજી, વિચારી રાજીખુશીથી મુકત સંમતીથી કોઈપણ જાતની લાલચ વિના કરી આપેલ છે. અને જે અમને વંશ વાલી, વારસો વેરે કબુલ મંજુર બંધનકર્તા હોવા બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આ નીચે અમારી સહી કરી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તારીખ :

અત્ર:::મતુ   અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

——————————————————,   ૧..

——————————————————,   ૨..

——————————————————,

: <u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u> :

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, રાજકોટમાં મનહર પ્લોટ શેરી નં. **૭** માં, અઘાટ લેખ પૈકી, સીટી સર્વે વોર્ડ નં. **૬** સીટી સર્વે નંબર ૧૯૧૧ પૈકી, ૧૯૨૦, ૧૯૨૧ તથા ૧૯૨૨ ની કુલ જમીન ચો. મીટર આ. **૪૨૧–૨૯** (દસ્તાવેજ મુજબ કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૪૩૦–૪૮) ના સબ પ્લોટ નં. ૧૯૧૧/પી+૧૯૨૦+૧૯૨૧+૧૯૨૨/૧ ની જમીન ચો. મીટર આ. **૧૭૪–૬૩** ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બંધાતા લો રાઈઝ ઈમારત જે **'' શ્રીજી દર્શન – બી ''** નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારતના ...... માળે આવેલ ફલેટ નં............ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. .... છે તેનો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ :

———————————————————————————————

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ.............

———————————————————————————————

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

———————————————————————————————

શ્રી

ધર્મે – ,ઉ.વ.આ. , ધંધોઃ

ઠે.:–

....<u>તે લખાવી લેનાર</u>

(ખરીદનાર)

<u>જોગ લખી આપનાર :</u>

૧. શ્રી ઈશાન કનુભાઈ બથીયા PAN : ALKPB 5730 D

ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૯, ધંધોઃ વેપાર, **તે ૫૦% ના હિસ્સેદાર**

ઠે.:'શ્યામ', સાંઈનગર સોસાયટી શેરી નં. ૧,

શ્રીજી હોટેલની પાસે, કાલાવડ રોડ,રાજકોટ.

૨. શ્રી વિકાસ સુરેશભાઈ મણીયાર PAN : ACDPM 4755 B

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. આ.૩૮, ધંધોઃ વેપાર **તે ૨૫% ના હિસ્સેદાર**

ઠે.: ફલેટ નં. ૪૦૧, રોયલ શાઈન એપાર્ટમેન્ટ

જલારામ – ૩ મેઈન રોડ, કોહીનુર એપાર્ટમેન્ટ પાછળ,

સવન શાઈન સામે, ઈન્દીરા સર્કલ,

૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

૩. **શ્રી જયશ્રીબેન કિર્તીભાઈ કંસારા** PAN : DZQPK 7298 C
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. આ. ૪૪, ધંધોઃ ગૃહકાર્ય **તે ૨૫ % ના હિસ્સેદાર**
ઠે.: ૨૦૧– સીધ્ધી ફ્લેટ,
હાઉસીંગ બોર્ડ સોસાયટી શેરી નં. ૫,
અક્ષર માર્ગ, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ . . . **તે લખી આપનાર**
(વેંચનાર)

જત– આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે : –

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટમાં મનહર પ્લોટ શેરી નં. **૭** માં, અઘાટ લેખ પૈકી, સીટી સર્વે વોર્ડ નં. **૬** સીટી સર્વે નંબર ૧૯૧૧ પૈકી, ૧૯૨૦, ૧૯૨૧ તથા ૧૯૨૨ ની કુલ જમીન ચો. મીટર આ. **૪૨૧–૨૯** (દસ્તાવેજ મુજબ કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૪૩૦–૪૮) આવેલ છે. સદરહું જમીન સહીતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળી મીલ્કતો અમોએ અમારા જોગના અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજો અનુક્રમે અનુક્રમ નં. ૬૧૬૯ તા. ૨/૮/૨૦૧૮, અનુ. નં. ૬૪૨૭ તા. ૧૦/૮/૨૦૧૯ તથા અનુ. નં. ૬૭૮૦ તા. ૩૧/૮/૨૦૧૮ અન્વયે ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલકત અમો વેચનાર ની માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ સક્ષમ અધીકારીની મંજુરી મેળવી સદરહું મીલ્કતો ઉપરનો જુનો ઈમલો દુર કરી સક્ષમ અધીકારીની મંજુરી મેળવી સબ–પ્લોટીંગ પ્લાન મંજુર કરાવી બે સબ પ્લોટ કરેલ છે જે પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧૯૧૧/પી+૧૯૨૦+૧૯૨૧+૧૯૨૨/૧ ની જમીન ચો. મીટર આ. **૧૭૪–૬૩** ઉપર **" શ્રીજી દર્શન – બી "** નામના લો રાઈઝ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ આ હકીકતોએ પ્રાપ્ત થયેલ હકક અને અધિકારોની રૂએ સદર મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહિવટ વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો છે.

(૨) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર **" શ્રીજી દર્શન – બી "** નામની ઈમારતનું બાંધકામ નું નકકી કરેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર...................... છે.

(૩) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ **" શ્રીજી દર્શન – બી "** નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝડ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા

આ દસ્તાવેજ ના ' શેડયુલ–એ' માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની તમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને સુંવાંગ ભોગવવાની સંપ્રર્ણ વિગત તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના ' શેડયુલ–બી ' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ આ લોરાઈઝ ઈમારતના તમામ ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે સંયુકત રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના ' શેડયુલ–સી' માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લોરાઈઝડ ઈમારતો જે **'' શ્રીજી દર્શન – બી ''** ના નામથી ઓળખાય છે તે લો રાઈઝ ઈમારત માંહેના............. માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર................ 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 ફ્લેટનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................./– અંકે રૂપિયા................. પુરાથી વેચાણ આપતા અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૫) **'' શ્રીજી દર્શન – બી ''** ના નામથી ઓળખાતા લોરાઈઝ ઈમારત માંહેના તમોને વેચાણ આપેલ .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં.......... ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

ક્રમ	રકમ	વિગત
૧.રૂા.		
૨.રૂા.		

———————————

કુલ રૂા.____________/– અંકે રૂપિયા .... પુરા

(૬) તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કત અમારી વેન્ડરની માલીકીની છે. જેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારે હકક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો કે લેણુ નથી, આ મીલ્કતની આ અગાઉ અમે વેંચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ટ્રસ્ટ, સેટલમેન્ટથી વ્યવસ્થા કરી નથી કે અન્ય રીતે હસ્તાંતરીત કરેલ નથી તેમજ આ મિલ્કત વેંચાણ કરવા અમને અધીકાર છે તથા આ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ કલીયર છે જે તમામ બાબતો તમોએ જોઈ, તપાસી લીધી છે. આ મીલ્કત ઉપર સરકારશ્રીનું કે કોઈપણનું કોઈપણ

પ્રકારે લેણુ કે બોજો નથી. અને આ મીલ્કત તેવા તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત છે. તેમ છતાંએ ભવિષ્યમાં ગમે ત્યારે માત્ર બોજા અંગે કોઈપણ વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની જવાબદારી અમારી રહેશે.

(૭) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ) મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધીકારો રહેશે નહી. અમો જમીન માલીક પ્રોજેકટની જમીન/મીલ્કત ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને સોપ્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૮) આ મિલ્કતના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, બાંધકામ, ટાઈટલ, વેંચનારાનો વેંચાણ કરવાનો તથા દસ્તાવેજમાં સહી કરવાનો અધિકાર, ઉપરાંત વિદ્યુત મીટર વિગેરે તમોએ જોઈ, તપાસી તમામ પ્રકારે પુર્ણપણે સંતોષ પ્રાપ્ત કર્યા બાદ તેમજ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ તથા લોનેબલ છે તેમ જાણ્યા બાદ તથા બીલ્ટઅપ એરીયા અંગે સમજુતી મેળવ્યા બાદ આ મીલ્કત ખરીદ કરેલ છે. વધુમાં બાંધકામ દરમ્યાન વપરાયેલ માલ—સામાન અને સદરહું તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ફલેટ માટેનુ ઈલેકટ્રીક કનેશન તમારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે અને જો ટ્રાન્સફોર્મર લગાવવાનું પી.જી.વી.સી.એલ. જણાંવશે તો તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો છે. વધુમાં રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. માથી નળનુ કનેકશન પણ તમારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે. જે તમોએ સ્વીકારતા કબજો સંભાળેલ છે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર સરકારી, અર્ધસરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા, બેંક , કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું , 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.

(૧૦) વેંચાણ આપેલ મીલ્કત પરત્વેના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના તમામ પ્રકારના વેરાઓ કે સરકારી ડયુઝની તથા ભરવાપાત્ર થતા તમામ પ્રકારના સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીના વેરા કે કરની જવાબદારી તમારી છે. આ મિલ્કત રેવન્યુ

દફતરે, પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં મ્યુનીસીપલ દફતરે વેરા વસુલાત માટે કે અન્ય જગ્યાએ તમારા નામ ઉપર તમારા ખર્ચે તથા જવાબદારીએ હસ્તાંતરીત કરાવી લેશો અને તેવા કાર્યો માટે જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં અરજી ફોર્મ વિગેરેમાં અમારે સહીઓ કરી આપવી છે.

(૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનાર નો ફલેટ હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલિકી કબજા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખા મકાનનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજય ના ફલેટ એકટની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલિકી હકક મળશે.

(૧૨) જે તારીખે કબજો સોપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં 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.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ **" શ્રીજી દર્શન – બી "** ના નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફલેટ 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 **" શ્રીજી દર્શન – બી "** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કાયરેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **" શ્રીજી દર્શન – બી "** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/ કરાવાની 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 ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલિકો 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 ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલકત ઓનર્સ એસોસીએશન/ સોસાયટીને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) ક્રમાંક–.........., તારીખઃ .... ના રોજથી મેળવેલ છે. તેમજ રેરા અંતગર્ત રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ આવ્યાના માસ ૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સોપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન સ્થાનીક સતાધીશોના પરવાના, વગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીને સોપી તે સાથે સોપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ , લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમના સામુીહક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ નો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને એસોશીએશન / સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહીયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર/ હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહુ ફલેટનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **'' શ્રીજી દર્શન – બી ''** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બીલ્ડીગ 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 સહિયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશનને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જયાં સુધી અન્ય ફલેટસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

(એફ) એસોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડયુસ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમી મિલકત સામે એશોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી વસુલમાં એશોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલાતમાં એશોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.

(જી) સદરહુ ફલેટ કે **'' શ્રીજી દર્શન – બી ''** ની દિવાલો, સીડી, લીફટ, પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીગના બારોબાર ના 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 ફલેટમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર. સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીગના પ્લબીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહુ ફલેટમાં 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 દાદ કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલ્કતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે, તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજદિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છ. જે હવે પછી ના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેકશન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ–૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.

(એલ) સદરહુ ફલેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફલેટમાં બીજી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની નથી તેવું પાકું, વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. જે તમો ખરીદનારના વંશ , વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(એમ) સદરહુ ફલેટમાં તમો ખરીદનારે કે સદરહુ બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડિગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી તેમજ **'' શ્રીજી દર્શન – બી ''** ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઈનેઝ, હોર્ડિગ , કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેકટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ – બેનર –સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો અમો વેચનારના રહેશે.

(એન) **'' શ્રીજી દર્શન – બી ''** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફલેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ , ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડિસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃતિઓ

કરવાની નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધીઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપારાશ 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 ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન ના વખતોવખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકતના માલીક અને/ અથવા એસોસીએશન કે સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

(પી) આ મિલકત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યકિતને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યકિતને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/ કરાવવાનું છે.

(કયુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતા પહેલાં ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશનની પૂર્વ મંજુરી લેવી ફરજીયાત રહેશે.

(આર) લીફટના સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફટ એન. ઓ. સી. ની મુદત પૂર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એસોસીએશન/ સોસાયટીના હોદેદારો મારફત કરવાની રહેશે.

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

(ટી) આ દસ્તાવજે 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.

(૧૪) સદરહુ મિલ્કત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે.

(૧) અમારા જોગ રેખાબેન અભેસીંહ રાઠોડએ કરી આપેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૬૨૭૨ તા.૬/૮/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૨) અમારા જોગ રેખાબેન અભેસીંહ રાઠોડએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૬૧૬૯ તા.૨/૮/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૩) રેખાબેન અભેસીંહ રાઠોડ જોગ કલ્યાણસીંહ કાનજીભાઈ રાઠોડએ કરી આપેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૯૭૭ તા.૨૭/૦૭/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૪) રેખાબેન અભેસીંહ રાઠોડ જોગ કલ્યાણસીંહ કાનજીભાઈ રાઠોડએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૮૫૧૧ તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૬ ની નકલ.

(૫) શ્રી કલ્યાણસીંગ કાનાભાઈ રાઠોડ તથા શ્રી દાનસીંગભાઈ કાનાભાઈ વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ જે અનુક્રમ નં. ૩૫૫૯, તા.૧૬/૦૯/૧૯૬૮ થી રજુ થઈ ૧ નંબરની બુકના નં.૨૦૨૭, વો. ૭૧૨ તા.૧૭/૦૬/૧૯૬૯ થી નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૬) સ્વ.રા.વે.ર. બુક નં.૨૧૭/૧૯૮૭, તા.૨૨/૦૬/૧૯૩૨ નો કાના હરજીભાઈ રાઠોડ જોગ કાળાભાઈ હરજીભાઈ રાઠોડ એ કરી આપેલ વહેંચણની ફારગતી દસ્તાવેજની નકલ.

(૭) કાળાભાઈ હરજીભાઈ જોગ કણબી હરજી વીરાભાઈએ વેંચાણ રજીસ્ટર બુક નં. ૩૭૨/૧૯૨૨–૨૩, તા.૧૧/૦૮/૧૯૨૩ ના રોજ નોંધાયેલતે કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૮) સ્વ. રા. હ. લેખ બુક નં. ૫૬/૧૯૨૩–૨૪, તા.૨૬/૦૭/૧૯૨૩ ના રોજનો લેખ પટેલ કુરજી વીરાના નામની જમીન ચો.વા. ૩૫૨–૦૦ ની – નકલ.

(૯) અમારા જોગ ઉષાબેન જગદીશભાઈ રાજયગુરૂએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૪૨૭ તા.૧૦/૮/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૧૦) ઉષાબેન જગદીશભાઈ રાજયગુરૂએ રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાંથી દિ.પ.અ.નં. ૨૩૨/૨૦૧૪ તા. ૩૦/૫/૨૦૧૪ થી

ગુજ. જગદીશભાઈ લાભશંકરભાઈ રાજયગુરૂની મીલ્કતો સંબંધે મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટ ની નકલ.

(૧૧) જગદીશભાઈ લાભશંકરભાઈ રાજયગુરૂ જોગ મહેન્દ્રસિંહ ગનુભા જાડેજાના કુલમુખત્યાર દરજ્જે શ્રી નરવીરસિંહ ચંદુભા ચુડાસમાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૭૯૨ તા. ૭/૧૧/૨૦૦૭ ની નકલ.

(૧૨) મહેન્દ્રસિંહ ગનુભા જાડેજાએ શ્રી નરવીરસિંહ ચંદુભા ચુડાસમાને આપેલ કુલમુખત્યારનામા ની નકલ.

(૧૩) મહેન્દ્રસિંહ ગનુભા જાડેજા જોગ શ્રી ગોવિંદભાઈ આંબાભાઈ વઘાસીયાના વારસો શ્રી શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ વઘાસીયા તે જાતે તથા અન્ય વારસોના કુલમુખત્યાર દરજ્જે કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૮૮૮ તા.૧૫/૨/૧૯૯૧ની નકલ.

(૧૪) શ્રી બટુકભાઈ ગોવિંદભાઈ વઘાસીયા વિગેરેએ શ્રી શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ વઘાસીયાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૧૫) ગુજરનાર ગોવિંદભાઈ વઘાસીયાની મીલ્કત સંબંધે ચેરીટી કમિશ્નર કચેરીમાંથી મેળવેલ સર્ટીફિકેટ નં. ૪૮/૯૧ ની નકલ.

(૧૬) ગોવિંદભાઈ આંબાભાઈ વઘાસીયા જોગ મનોરદાસ શોભારામએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ જે અનુક્રમ નં. ૧૩૬૬ તા. ૨૧/૬/૧૯૭૩ થી રજુ થઈ ૧ નં.ની બુકના નં. ૧૩૭૫ વો. ૧૧૧૦ તા.૧૭/૭/૧૯૭૩ થી નોંધાયેલ છે તેની નકલ.

(૧૭) મનોરદાસ શોભારામ જોગ રજપુત કાળા હરજીએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ નં. સ્વ. રા. વે.ર.બુ. નં. ૬૩૧/૨૦૦૪ તા.૪/૪/૧૯૪૬ની નકલ.

(૧૮) કાળા હરજી જોગ કાના હરજીએ કરી આપેલ વહેંચણી ફારગતી નં. સ્વ.રા.વે.ર.બુ.નં. ૨૧૬/૧૯૮૭ તા.૧૮/૬/૧૯૩૧ની નકલ.

(૧૯) કાળા હરજી જોગ કુરજી વીરાએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ નં.સ્વ.રા.વે.ર.બુ.નં. ૩૭૨/૧૯૨૨–૨૩ તા.૧૧/૮/૧૯૨૩ની નકલ.

(૨૦) સ્વ.રા.હ. લે. બુ. નં.૫૬/૧૯૨૨–૨૩ નો પટેલ કુરજી વીરાનો નામનો લેખની નકલ.

(૨૧) અમો વેચનારના નામના પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.

(૨૨) બાંધકામ પરવાનગી આરંભ પ્રમાણપત્ર, મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરેની નકલ.

ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જે સબંધે તમો ખરદનારને કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

:: શેડયુલ ' એ ' ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, રાજકોટમાં મનહર પ્લોટ શેરી નં. **૭** માં, અઘાટ લેખ પૈકી, સીટી સર્વે વોર્ડ નં. **૬** સીટી સર્વે નંબર ૧૯૧૧ પૈકી, ૧૯૨૦, ૧૯૨૧ તથા ૧૯૨૨ ની કુલ જમીન ચો. મીટર આ. **૪૨૧–૨૯** (દસ્તાવેજ મુજબ કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૪૩૦–૪૮) ના સબ પ્લોટ નં. ૧૯૧૧/પી+૧૯૨૦+૧૯૨૧+૧૯૨૨/૧ ની જમીન ચો. મીટર આ. **૧૭૪–૬૩** ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બંધાતા લો રાઈઝ ઈમારત જે **" શ્રીજી દર્શન – બી "** નામથી નોંધાયેલ છે.

:: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:	કોમન, સીડી, લીફટ, પેસેજ તથા કવર્ડ પાર્કિંગનું ડબલ હાઈટનું બાંધકામ.
પહેલા માળથી ચોથા માળ સુધી	:	લીવીંગ, બેડ, સ્ટડી, વોશ, ૨–ટોઈલેટ વાળું ૧–યુનિટ તથા લીવીંગ, કિચન, ૨–સ્ટડી, ૨–ટોઈલેટ વાળું ૧ યુનિટ મળી કુલ ૨–યુનિટ તથા કોમન સીડી, લીફટ, પેસેજ સહિતનું બાંધકામ.
પાંચમા માળે	:	લીવીંગ, કિચન, સ્ટડી, બેડ, વોશ, ૨–ટોઈલેટ, વાળું ૧–યુનિટ તથા કોમન, સીડી, લીફટ, પેસેજ ઓપન ટેરેસ સહિતનું બાંધકામ.

:: સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા ::

ઉતરે : ખુલ્લી જગ્યા તથા અન્યની મીલ્કત બાદ સબ પ્લોટ નં. ૧૯૧૧/પી + ૧૯૨૦ + ૧૯૨૧ + ૧૯૨૨/૨ ઉપરના શ્રીજી દર્શન – એ તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીંગ આવેલ છે.

દક્ષિણે : અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે.

પૂર્વે : રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : અન્યની મિલ્કત આવેલ છે.

:: શેડયુલ ' બી ' ::

ઉપરોકત શેડયુઅલ–એ માં દર્શાવેલ ઈમારત માંહેથી............. માળે આવેલ ફલેટ નં........... કે જેનો કારપેટ અરીયા ચો. મી. આ..................... છે તથા વોશ એરીયા ચો. મી. .... છે. તથા બાલ્કનીનો એરીયા ચો. મી. ....સહીત એમ મળી કુલ એરીયા ચો. મી. આ.......બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ...........................

જેની સગવડતા ઉપરોકત શેડયુલ 'એ ' માં દર્શાવેલ બાંધકામની વિગત મુજબનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તે ફલેટની ચતુઃર્દિશા નીચે મુજબ છે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજુ છે.

ઉતરે : .... આવેલ છે.

દક્ષિણે : .... આવેલ છે.

પૂર્વે : .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.

:: શેડયુલ ' સી ' ::

ઉપરોકત શેડયુલ – એ માં જણાવેલ ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ સપોર્ટીગ્ઝ, ગટર કનેકશન વોટર કનેકશન , ઈલેકટ્રીક કનેકશન , પેસેજ , સીડી, લીફટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સ ની સંયુકત સુવિધા ગણાશે.

૧૬. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતના આ દસ્તાવેજમાં કોઈ ટાઈપીંગ ભુલ અંગે કે ક્ષેત્રફળ ભુલ અંગે કે ખરી માહીતીના અભાવે રહી ગયેલ ભુલ અંગે કે શરતચુકથી થયેલ ભુલ અંગે આ મીલ્કતના અગાઉના/ ઉતરોતર દસ્તાવેજો/ રેવન્યુ રેકર્ડ / લોકલ ઓથોરીટીના રેકર્ડ તથા સરકારશ્રીના હુકમોને અનુસરવાનું છે અને તેમાં લખેલ કે સ્પષ્ટ થતી વિગતો આખરી ગણાંશે.

ઉપર મુજબનો આ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વાંચી, સમજી, વિચારી રાજીખુશીથી મુકત સંમતીથી કોઈપણ જાતની લાલચ વિના કરી આપેલ છે. અને જે અમને વંશ વાલી, વારસો વેરે કબુલ મંજુર બંધનકર્તા હોવા બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આ નીચે અમારી સહી કરી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તારીખ :

અત્ર:::મતુ અત્ર:::શાખ

————————————————————,	૧...
————————————————————,	૨...
————————————————————,	