—:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટમાં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં ગોંડલ રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ હકક વાળા લેખ નં. ૪૩૨ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૫૩—૫૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"રાઠોડ ચેમ્બર્સ"** નામથી ઓળખાતા વાણીજય હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેથી **સેકન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **ઓફીસ નં. ૨૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૧—૫૩** બરાબર બિલ્ટઅ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૬—૦૦** છે તેનો ઓનરશીપના ધોરણે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત ₹ ૯,૮૦,૦૦૦/— અંકે રૂપિયા નવ લાખ એસી હજાર પુરા

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૩૨૭/૧/૦૨/૨૦૧/૯

રિવાઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૮૪૦, તા. ૦૫—૦૩—૨૦૨૦

મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં. ૧૦૬૩૭, તા. ૧૦—૦૯—૨૦૨૦

શ્રી ....,
ધર્મે :— હિન્દુ, ઉ.વ.આ. :— ......, ધંધો :— ....,
રહે.:— ...., રાજકોટ.

:::તે ઓફીસ ખરીદનાર.

<u>જોગ લખી આપનાર ::–</u>

૧) શ્રી હિમતભાઈ રમણીકલાલ રાઠોડ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૨, ધંધો :– વેપાર,
૨) શ્રી ઘનશ્યામભાઈ રમણીકલાલ રાઠોડ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૨, ધંધો :– વેપાર,
૩) શ્રી નિખીલભાઈ યોગેશભાઈ રાઠોડ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો :– વેપાર,
૪) શ્રી કિરીટકુમાર ચંદુલાલ રાઠોડ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૦, ધંધો :– વેપાર,
૫) શ્રી મંજુલાબેન ચંદુલાલ રાઠોડ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૭૦, ધંધો :– ઘરકામ,
૬) શ્રી આશિતકુમાર હિમતભાઈ રાઠોડ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધો :– વેપાર,
૭) શ્રી નિશાંત ઘનશ્યામભાઈ રાઠોડ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૯, ધંધો :– વેપાર,
૮) શ્રી હર્ષલ ઘનશ્યામભાઈ રાઠોડ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૬, ધંધો :– વેપાર,
બધા રહે. "ઈલા મેન્સન", ઢેબર રોડ, ભકિતનગર સોસાયટી, રાજકોટ.

<u>:::તે ઓફીસ વેચનાર.</u>

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :–

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટમાં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં ગોંડલ રોડ ઉપર બાળ અદાલત સામે આવેલ અઘાટ હકક વાળા લેખ નં. ૪૩૨ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૫૩–૫૦ ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહીત ની મિલકત અમો વેચનાર નં. ૧ તથા નં. ૨ ના પિતાશ્રી તથા નં. ૩ ના દાદા શ્રી રમણીકલાલ મગનલાલ અને અમો વેચનાર નં. ૪ ના દાદા તથા અમો નં. ૫ ના સસરા શ્રી જગજીવન ખીમજી રાઠોડ ના હિસ્સામાં રજી. ફારકતી દસ્તાવેજ ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૭૯૨, વો. ૨૩૫, તા. ૩૦–૧૧–૧૯૬૦ થી આવેલ છે. ત્યાર બાદ રમણીકલાલ મગનલાલનું તા. ૦૩–૦૮–૧૯૯૩ ના રોજ અવશાન થતા તેઓના સીધી લીટીના વારસદાર દરજજે અમો વેચનાર નં. ૧ થી ૩ ના એ રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબ ની કોર્ટ માંથી દિ.પ.અ. નં. ૪૭૧/૨૦૧૬, તા. ૨૦–૧૦–૨૦૧૬ થી અમારા જોગનું વારસાઈ સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે. ત્યાર બાદ જગજીવન

....૩

ખીમજી રાઠોડ નું તા. ૦૬–૦૪–૧૯૯૫ ના રોજ અવશાન થતા તેઓના સીધી લીટીના વારસદાર દરજ્જે વેચનાર નં. ૪ તથા ૫ નાએ રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબ ની કોર્ટ માંથી દિ.પ.અ. નં. ૧૪૪૨/૨૦૧૧, તા. ૧૮–૦૨–૨૦૧૨ થી અમારા હિસ્સા મુજબનુ અમારા જોગનું વારસાઈ સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે. ત્યાર બાદ અમો વેચનારા નં. ૧ થી ૫ ના એ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. માં સદરહું ઉભો ઈમલો પાડવા ડીસમેન્ટલ ચાર્જ ભરી જમીન ખુલ્લી કરેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૫૩–૫૦ ઉપર વાણીજય હેતુ માટે એક લો–રાઈઝ નુ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. મા અરજી કરી સદરહું બન્ને જમીન મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૫૩–૫૦ નુ અમાલગમેશન કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૬૩, તા. ૨૮–૦૯–૨૦૧૮ થી મેળવી વાણિજય હેતુ માટે ના લો–રાઈઝ નો પ્લાન મંજુર કરાવેલ હતો. ત્યાર બાદ વેચનાર નં. ૪ તથા ૫ ની માલીકીની બાંધકામ પ્લાન પાસ સહીતની જમીન ચો.મી.આ. ૫૨૬–૭૫ માંહેથી ઉતર તરફની જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૩–૩૮ વેચનાર નં. ૬, ૭, ૮ ના ને તેમના જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૬૭, તા. ૦૨–૦૨–૨૦૧૯ થી વેચાણ કરેલ છે. ત્યાર બાદ અમો વેચનારાઓએ સદરહું જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૫૩–૫૦ ઉપર વાણીજય હેતુ માટે એક લો–રાઈઝનુ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. મા અરજી કરી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૮૪૦, તા. ૦૫–૦૩–૨૦૨૦ ના રોજથી મેળવેલ છે અને બાંધકામ પાસ થયા મુજબની જમીન ઉપર અમોએ ધારા–ધોરણ મુજબ બાંધકામ કરેલ છે. જેમાં બેસમેન્ટ માં પાર્કિંગ, સીડી, વ્હીકલ લીફટ, બે લીફટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ચાર શોપ, ચાર ટોયલેટ, ચાર પેન્ટ્રી, એક ડીફરન્ટલી એબલ ટોયલેટ, પાર્કીંગ, સીડી, વ્હીકલ લીફટ તથા બે લીફટનું બાંધકામ, ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર ચાર શોપ, ચાર ટોયલેટ, ચાર પેન્ટ્રી, સીડી, વ્હીકલ લીફટ, ટુ–વ્હીલર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ, સેકન્ડ ફલોર ઉપર દસ ઓફીસ, બે ટોયલેટ, એક ફીમેલ ટોયલેટ (બે ડબલ્યુ. સી.), એક મેલ ટોયલેટ (ત્રણ યુરીનલ, બે ડબલ્યુ. સી.), સીડી, વ્હીકલ લીફટ, બે લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ, થર્ડ તથા ફોર્થ ફલોર ઉપર છ ઓફીસ તથા ચાર ઓફીસ ને લાગુ ટેરેસ, બે ટોયલેટ, એક ફીમેલ ટોયલેટ (બે ડબલ્યુ. સી.), એક મેલ ટોયલેટ (ત્રણ યુરીનલ, બે

....૪

ડબલ્યુ. સી.), સીડી, વ્હીકલ લીફ્ટ, બે લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફીફ્થ ફલોર ઉપર છ ઓફીસ તથા બે ઓફીસ ને લાગુ ટેરેસ, બે ટોયલેટ, એક ફીમેલ ટોયલેટ (બે ડબલ્યુ. સી.), એક મેલ ટોયલેટ (ત્રણ યુરીનલ, બે ડબલ્યુ. સી.), સીડી, વ્હીકલ લીફ્ટ, બે લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ ફલોર ઉપર ટેરેસ પાર્કીંગ, વ્હીકલ લીફ્ટ, બે લીફ્ટ નું બાંધકામ કરેલ છે. ત્યાર બાદ બાંધકામ પુર્ણ કરી રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. માંથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં. ૧૦૬૩૭, તા. ૧૦–૦૯–૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. સદરહું વાણીજય હેતુ માટે ના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું અમોએ **''રાઠોડ ચેમ્બર્સ''** નામ આપેલ છે. જે બિલ્ડીંગ અમારી માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાનું આવેલ છે. જેનો વેચાણ વ્યય, વ્યવસ્થા વિગરે કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક સતા અને અધિકાર હોય તે અધીકાર ની રૂએ સદરહું **''રાઠોડ ચેમ્બર્સ''** નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેથી **સેકન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **ઓફીસ નં. ૨૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૧–૫૩** બરાબર બિલ્ટઅ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૬–૦૦** આવેલ છે. તેનો આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનાર જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૨) સદરહું **''રાઠોડ ચેમ્બર્સ''** નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેથી **સેકન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **ઓફીસ નં. ૨૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૧–૫૩** બરાબર બિલ્ટઅ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૬–૦૦** વાળી ઓફીસ તમો લખાવી લેનાર જોગ સાટાખત કરાર (એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ) રજી. અનુ. નં. .... તા. / / ના રોજ થયેલ તેની બધી જ શરતો ગ્રાહય રહેશે અને તેની વેચાણ કિંમત **₹ ૯,૮૦,૦૦૦/–** અંકે રૂપિયા નવ લાખ એસી હજાર પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૩) ઉપરોકત વિગતેના **''રાઠોડ ચેમ્બર્સ''** નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેથી **સેકન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **ઓફીસ નં. ૨૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૧–૫૩** બરાબર બિલ્ટઅ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૬–૦૦** વાળી ઓફીસ અમારી સંયુકત માલીકી અને કબજામાં આવેલ હોય, તેનો ગમે તે પ્રકારે વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો

....૫

અમો વેચનારાઓને સંર્પુણ હકક, સતા અને અધિકાર હોય તે તમોને ઉપર દર્શાવેલ રકમમાં ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. સદરહું **"રાઠોડ ચેમ્બર્સ"** નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્દીશા આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–એ માં દર્શાવેલ છે. જયારે તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્દીશા આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–બી માં દર્શાવેલ છે. જયારે સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના "એનેક્ષર–ર" માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ તથા આ બીલ્ડીંગ માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયે ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) રજી. અનુ. નં. .... તા. / /૨૦૨૦ થી નોંધાવેલ છે. જે તમો ખરીદનારએ વાંચી, વિચારી, સમજી અને તેનુ પાલન કરવાની શરતે તમોએ આ ઓફીસ ખરીદ કરેલ છે. જે ઓનર્સ ડેકલેરેશન અનુસાર આ લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે ફરજીયાત જોડાવવાનું રહેશે તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો તથા એસોસીએશનના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલ છો તેમજ તે હેઠળની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે. જે તમોને કબુલ મંજુર છે અને તે શરતે તમોએ આ ઓફીસ ખરીદ કરેલ છે.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસનો શાંત, ખાલી, બીનતકરારી, પ્રત્યક્ષ કબજો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ આજરોજ સંભાળી લીધેલ છે. તેમજ સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું મિલ્કતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૬) સદરહું ઓફીસના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, સીડી, લીફટ, કોમન પાર્કીગ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદાર સાથે

....૬

સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહીયારી સુવીધાઓનું વિસ્તૃત વર્ણન આ દસ્તાવેજના "એનેક્ષર–૨" માં કરવામાં આવેલ છે.

(૭) સદરહું મિલ્કતની અંદરના ભાગે તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો તેમજ તેમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે ફીટીંગ કરી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કે સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈન તેમજ બહારના એલીવેશનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામની મંજુરી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફારો કરી શકશો નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ઓફીસ વેચાણ રાખેલ છે.

(૮) **"રાઠોડ ચેમ્બર્સ"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશનવાળા અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુજબની ઓફીસની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન તથા કોમન ફેસેલીટીઝ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ, તપાસી, ચોકસાઈ કરીને બુકીંગ સમયે નકકી થયેલ શરતો પ્રમાણે પાલન કરી આપેલ છે તેમજ જે તે સમયની વાસ્તવીક પરીસ્થીતી મુજબ બિલ્ડર્સ દ્વારા નાના મોટા ફેરફાર કરવામાં આવેલ તે અંગે તમોને કોઈ વાંધો તકરાર ન હોવાથી આ ઓફીસનો કબજો, ભોગવટો તમોએ સંભાળેલ છે. આમ આ ઓફીસની માપ સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમોને કશો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૯) સદરહું ઓફીસના વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ હોય, જે હકીકતે તમો સદરહું ઓફીસના માલીક બનો છો અને

....૭

તમો તથા તમારા પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, પરંપરા, સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે ઓફીસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરજો તેમાં હવેથી અમો વેચનારાઓએ કે અમારા વંશ, વારસો, વાલી એકઝીકયુટર્સ, ભાગીદારો, મુખત્યારો અગર કરજદાર, હિસ્સેદાર કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, કે વાંધો તકરાર નથી જેની આથી તમોને વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપવામાં આવે છે.

(૧૦)સદરહું બિલ્ડીંગ માંહેથી તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસના એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ હિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહ–માલિકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સતાવાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવું બિલ્ડીંગ વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાની ઓફીસ મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાની ઓફીસના માલીકી હકક કલેઈમ કરી શકશો અને તમોને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧)સદરહું ઓફીસવાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરી અને કબુલ કરેલ છે અને ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકકીતે સદરહું ઓફીસના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ દસ્તાવેજોની ટ્રુ–કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨)સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું

....૮

કે પેઢી કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ અમો વેચનારાઓની સંપુર્ણ માલીકી હકકની છે. તેમાં અમો વેચનારાઓ સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે ભાગલાગ નથી. તેવો તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩)સદરહું અમો ઓફીસ ખરીદનારે ઉપરોકત ઓફીસ જોઈ તપાસી લીધેલ હોય, ભવિષ્યમાં ઓફીસના બાંધકામની ગુણવતા, ફિટીંગ્ઝની ગુણવતા બાબતે કે અન્ય કોઈ બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ આ ઓફીસના બાંધકામમાં જે માલ, મટીરીયલ્સ, ફીકચર્સ વાપરવામાં આવેલ છે તે અમો ખરીદનારએ રૂબરૂ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને બધુ જ બરાબર હોવાની ખાત્રી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બાંધકામ નબળુ છે કે તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ–મટીરીયલ, ફીકચર્સ બરાબર નથી તેવા કોઈ જ વાંધા કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી અને આ બધી બાબતો જોઈ તપાસીને બધુ બરાબર હોવાથી જ આ ઓફીસનો કબજો અમોએ સંભાળેલ છે. જેની અમો કબુલાત આપીએ છીએ.

(૧૪)આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર કે અન્ય ટેક્ષ કે કરવેરા વિગેરે આજસુધીના ચડત કે બાકી હશે તો અમો વેચનારાઓએ કંમ્પલીશન સુધીના ભરી આપવાના છે અને ત્યાર પછી જે કાંઈ ભરવાના થાય તે તમો ખરીદનારએ ભરવાના છે. સરકારી રેકર્ડમાં, મ્યુનિ. કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે કચેરીમાં જયાં જયાં ઉપરોકત મિલ્કત તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવવામાં અમારી સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો લખી આપનારે હાજર થઈને સહીઓ કરી આપવાની છે તથા સહકાર આપવાનો છે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે અમોએ તમારા સાથે આવી તમોને રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે, એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ પેપર્સ, વકીલ ફી, લખાઈ ફી, નોંધણી ચાર્જ, ટાઈપ–ઝેરોક્ષ કે વેલ્યુએશન અંગે જે ખર્ચ થાય તે તમો ખરીદનારએ ભોગવવાનો છે.

....૯

(૧૫)તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ સબંધમાં નીચેની ફરજો અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) **"રાઠોડ ચેમ્બર્સ"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગના કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ–બાજુના કે ઉપર–નીચેવાળાના શાંત કબ્જા–ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના 'પરિશિષ્ટ–બી' માં તમારી માલીકીના જગ્યાના બિલ્ટઅપ એરીયાનુ માપ દર્શાવેલ છે તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં. સદરહુ ઓફીસના અંદરના ભાગના કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન થાય તે રીતે કરવાના નથી.

(સી) **"રાઠોડ ચેમ્બર્સ"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી, જાળવણી તેમજ યુનીટસના કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી, લીફટની જાળવણી વિગેરે બાબતો તથા સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ પેટે ભવિષ્યમાં એસોસીએશનને પૈસાની જરૂર પડે ત્યારે તમારે વરાડ પ્રમાણે ભાગ આપવાનો રહેશે.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં પ્રમુખ/સેક્રેટરી/ખજાનચી રહેશે અને તેઓ એક વ્યકિતને મેનેજર તરીકે નીમી શકશે અને આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ

....૧૦

અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસ્કલ્યુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબ્જા, ભોગવટાની ઓફીસ બાબત સરકારશ્રી કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકરવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી રહેશે. ઉપરોકત બિલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની કરમ તમારે ચુકવી આપવાની છે.

(એફ)ઓફીસના એરીયાવાળા કબ્જાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનુ રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનુ જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.

(જી) સદરહું બીલ્ડીંગમા આગળની બાજુએ આવેલ ગોંડલ રોડ તરફ નું પાર્કીંગ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર ની દુકાનો માટે અનામત રાખવાનુ રહેશે. એટલે કે સદરહું બીલ્ડીંગમાં આગળની બાજુએ આવેલ ગોંડલ રોડ તરફના પાર્કીંગમા ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર ની દુકાન ધારકો સીવાય કોઈપણ ઓફીસ હોલ્ડરે પાર્કીંગ કરવાનુ નથી.

(એચ) સદરહું બીલ્ડીંગની આગળ અને પાછળના ભાગમાં કોઈપણ ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરે પોતાનુ બોર્ડ બિલ્ડીંગ ઓનર્સ એશોશીએશન ની પુર્વ મંજુરી મેળવીને જ લગાવવાના રહેશે.

(આઈ)સદરહું બીલ્ડીંગના ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરે ઓફીસ/ દુકાન બંધ હોય ત્યારે પોતાનુ વાહન સેલર કે ટેરેસ પાર્કીંગ મા રાખી શકશે નહી.

(જે) સદરહું બીલ્ડીંગના દરેક ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરે બિલ્ડીંગ ઓનર્સ એશોશીએશનમા નકકી થયેલ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ સમયસર જમા કરાવવાની રહેશે. જો કોઈ ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડર સદરહું મેઈન્ટેનન્સ

ની રકમ સમયસર જમા નહી કરાવે તો સદરહું રકમ તેની ડીપોઝીટ માથી વસુલ કરવામા આવશે.

(૧૬)આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુષાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહું બીલ્ડીંગની આગળ અને પાછળના ભાગમાં કોઈપણ ઓફીસ/ દુકાન હોલ્ડરે એર કન્ડીસનર ના આઉટર મશીન કે તેના પાઈપ રાખવાના નથી. તેમજ એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ફેંકાય તે રીતે મુકવાના નથી તથા કોમન દિવાલમાં કોઈએ હોલ પાડવાના નથી તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસમાં સદરહું ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનું નથી કે તેવો કોઈ ભારે માલસામાન ભરવાનો નથી તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સમાન રાખવાનો નથી.

(બી)આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે મિલ્કતના ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી સંપુર્ણ ખાત્રી કરેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કે મિલ્કતના ટાઈટલ સંદર્ભે 'અમોએ (વેચનારે) કસુર કરેલ છે' તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

(સી)**''રાઠોડ ચેમ્બર્સ''** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓફીસની માલીકી જે તે ઓફીસ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવીધાઓ ભોગવવા માટે **''રાઠોડ ચેમ્બર્સ ઓનર્સ ઓસોસીએશન''** ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવીધાઓ ''એનેક્ષર–૨'' માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકક ભોગવી શકશો.

(ડી) આ સાથેના ''એનેક્ષર–૨'' માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવીધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ઓફીસ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ

....૧૨

તેને આનુષાંગીક હોય ઈન્સેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ–કબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્ફર થઈ શકશે.

(ઈ) આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અમો વેચનારાઓની માલીકીના અન્ય યુનિટસ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ઓફીસ/દુકાન જયાં સુધી ખાલી કબ્જે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ, ખર્ચ કે તેને આનુષાંગીક ખર્ચ વેચાણ થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે જ આ ઓફીસ વેચાણ આપેલ છે.

(એફ)સદહું તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગના કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ–બાજુના કે ઉપર–નીચેવાળાના શાંત કબ્જા–ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ઓફીસ/દુકાનના માલીક/કબ્જેદારને ન્યુશન્સ થાય તેવો ધંધો જેવા કે ચા–પાણી, પાન–બીડી, ગેરેજ, ભઠ્ઠીને લગતો ધંધો, ગાદલા–ગોદળા બનાવવાનો ધંધો વિગેરે કરવાનો નથી કે અન્ય ભાડે આપવામાં આવે ત્યારે ઉપરોકત પ્રકારનો ધંધો કરશે નહી તેની ખાત્રી કરીને જ ભાડે આપવાની રહેશે.

(જી)સદરહું બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ ઓફીસ/દુકાનનું વેચાણ થાય ત્યારે ઓફીસ/દુકાનનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યકિતને ઓફીસ/દુકાન વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામનું એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત રહેશે તેમજ જો ઓફીસ/દુકાન ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર આપવામાં આવે ત્યારે તેના પુરા નામ સાથેનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે ત્યારબાદ જ ભાડે કે ભાડાની રકમ લીધા વગર આપી શકાશે.

(૧૭)આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો

....૧૩

અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ –૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૮)ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર **"રાઠોડ ચેમ્બર્સ"** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય હેતુ માટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેના રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA............ તા.   /   /૨૦૨૦ છે.

(૧૯)સદરહું ઓફીસવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધા, તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહું ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. નો વધારો થશે તો અમો વેચનારાઓએ તેના ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરીશુ નહી તેમજ સદરહું ઉપરની ખુલ્લી અગાસીના ઉપયોગ અને ઉપભોગના હકકો અને અધિકારો ઓનર્સ એસોસીએશનના રહેશે.

(૨૦)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 વેચનારાઓ દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનારાઓ પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે અમો વેચનારાઓએ કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહીશુ નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે અમો વેચનારાઓના કંટ્રોલ બહાર હોય.

....૧૪

(૨૧)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.

(૨૨)**''રાઠોડ ચેમ્બર્સ''** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓફીસ/દુકાનના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સનની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનુ આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનુ બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા બિલ્ડીંગને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકોએ સુધારો કરવા માટેનુ સપ્લીમેન્ટરી ડેકલેરેશન કરવાનું રહેશે અને તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવવાનું રહેશે અને આ અંગેનુ તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહ–માલીકોએ વરાડે પડતુ ભોગવવાનુ 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 ફ્લેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૨૩)સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એસોસીએશનને 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 સતાધીશોના પરવાના વિગેરે ઓનર્સ

....૧૫

ઓસોસીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે ઓર્નસ એસોસીએશન પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(૨૪)અમો વેચનારાઓ તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સામાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહી આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધીત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધીત સતાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૨૫)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.

(૨૬)સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવેલ હોય, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી ઓફીસનો કબજો ૧૫–(પંદર) દિવસમાં અમારે તમોને સોંપી આપવાનો રહેશે અને તમારે આ ઓફીસનો કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે.

(૨૭) મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ મળનારી F.S.I., એડીશનલ F.S.I. તથા કોમન એરીયાના હકકો એલોટીના રહેશે તેમાં પ્રમોટરનો તેમાં કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૨૮)આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે તે તમોને સોંપી આપેલ છે.

/૧/ રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ઈસ્યુ કરેલ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં. ૧૦૬૩૭, તા. ૧૦–૦૯–૨૦૨૦ નકલ.

/૨/ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. એ મંજુર કરેલ રિવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૮૪૦, તા. ૦૫–૦૩–૨૦૨૦ તથા રિવાઈઝડ બાંધકામ પ્લાનની નકલ.

/૩/ સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડેન્ટ નં. ૩, રાજકોટ ના હુકમ નં. સીટીએસ–વોર્ડ–૭/૨–વશી નં. ૩૭૭/૨૦૨૦, તા. ૧૮–૦૩–૨૦૨૦ ની નકલ.

/૪/ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. એ મંજુર કરેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૬૩, તા. ૨૮–૦૯–૨૦૧૮ તથા બાંધકામ પ્લાનની નકલ.

/૫/ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ હેઠળ નોંધાયેલ રજીસ્ટર

....૧૬

ડેકલેરેશન તથા એ.ઓ.પી. અનુક્રમ નં.– ...., તા. ...–...–૨૦૨૦ ની નકલ.

/૬/ રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં ૮૬૭, તારીખઃ– ૦૨–૦૨–૨૦૧૯ થી શ્રી આશીતકુમાર હિમ્મતભાઈ રાઠોડ વિગેરે જોગ શ્રી કિરીટકુમાર ચંદુલાલ રાઠોડ વિગેરે એ કરી આપેલ દસ્તાવેજ ની નકલ.

/૭/ રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબ ની કોર્ટ માંથી દી. ૫. અ. નં. ૪૭૧/૨૦૧૬, તા. ૨૦–૧૦–૨૦૧૬ થી શ્રી હિમ્મતભાઈ રમણીકલાલ રાઠોડ વિગેરે ના નામના વારસાઈ સર્ટીફીકેટની નકલ.

/૮/ રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબ ની કોર્ટ માંથી દી. ૫. અ. નં. ૧૪૪૨/૨૦૧૧, તા. ૧૮–૦૨–૨૦૧૨ થી શ્રી કિરીટભાઈ ચંદુલાલ રાઠોડ વિગેરે ના નામના વારસાઈ સર્ટીફીકેટની નકલ.

/૯/ ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૭૯૨, વો. ૨૩૫, તા. ૩૦–૧૧–૧૯૬૦ થી જગજીવન ખીમજી રાઠોડ વિગેરે વચ્ચે થયેલ ફરકતી દસ્તાવેજ ની નકલ.

/૧૦/૧ નંબરની બુકના નં. ૬૪૧, વો. ૯૬, તા. ૨૪–૦૪–૧૯૫૬ થી લુહાર જગજીવન ખીમજી વિગેરે જોગ શ્રી વસંતલાલ પોપટલાલ માલવીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

/૧૧/સ્વ. રાજકોટ લેખ બુક નં. ૪૩૨/૧૯૯૮, તા. ૨૨–૦૮–૧૯૪૨ થી શ્રી વસંતલાલ પોપટલાલ માલવીયા જોગ ઠાકોર સાહેબશ્રી પ્રધ્યુમનસિંહજી રાજકોટએ કરી આપેલ લેખ ની નકલ.

/૧૨/અમો વેચનારના નામના પ્રોપર્ટી કાર્ડ ની ખરી નકલ.

(૨૯)આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથે ગુજરાત માલિકી ફલેટ એકટ અધિનિયમની જોગવાઈઓ ને આધીન તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે.

(૩૦)આ તમોને વેચાણ આપેલ ઓફીસનો ચુકતે અવેજ નીચે લખી વિગતેથી વસુલ મળેલ છે.

<u>રૂપિયા – પૈસા</u>	<u>વિગત</u>
............../–	અંકે રૂપિયા .... પુરાના ...., ... શાખા, રાજકોટ ના ચેક નં. ...., તાઃ– ...–...–૨૦... થી તમો ખરીદનાર નં. ૧ તરફથી અમો વેચનાર ને વસુલ મળેલ છે.

———————

................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા

———————

ઉપરોકત વિગતે તમારા તરફથી ચુકતે અવેજની રકમ અમો વેચનારાઓને અમારા હીસ્સા મુજબ વસુલ મળી ગયેલ છે. જે મળી ગયા બદલની આથી અમો પહોંચ લખી આપીએ છીએ. હવેથી આપણે અવેજ બાબતે કશો વાંધો કે તકરાર રહેતા નથી. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૧)આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટની વિગત નીચે મુજબ છે.

// પરિશિષ્ટ – એ //

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટમાં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં ગોંડલ રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ હકક વાળા લેખ નં. ૪૩૨ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૫૩–૫૦ ઉપર **"રાઠોડ ચેમ્બર્સ"** નામથી વાણીજય હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે :– અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.
પુર્વે :– જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– ગોંડલ રોડ આવેલ છે.

// પરિશિષ્ટ – બી //

"રાઠોડ ચેમ્બર્સ" નામથી ઓળખાતા વાણીજય હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેથી **સેકન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **ઓફીસ નં. ૨૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૧–૫૩** બરાબર બિલ્ટઅ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૬–૦૦** વાળી ઓફીસની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે. સદરહું બિલ્ડીંગ હેઠડની જમીનમા ઓફીસ ખરીદનારનો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો જમીન ચો.મી...............રહેશે.

ઉતરે :– ઓપન માર્જીન ત્યાર બાદ રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે :– વ્હીકલ લીફટ તથા મેઈન ડોર, પેસેઝ આવેલ છે.
પુર્વે :– ઓપન માર્જીન ત્યાર બાદ રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– કોમન ટોઈલેટ બ્લોક આવેલ છે.

—:: એનેક્ષર—"૧" ::—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/ Others/RAA............ તા.   /   /૨૦૨૦ છે.

—:: એનેક્ષર—"૨" ::—

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ—એ માં દર્શાવેલ વિગતે **"રાઠોડ ચેમ્બર્સ"** નામથી ઓળખાતા વાણીજય હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બીલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીન, પાઈપ લાઈનો, ગટર, વોટર સપ્લાય માટેની વ્યવસ્થા, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, આઉટર વોલ વિગેરે સહિયારી સુવિધા તમામ ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરો વચ્ચેની સહિયારી સુવિધાઓ છે તથા બિલ્ડીંગની સીડી, પેસેજ, લીફટ, કોમન લાઈટ, પાયા, બીમ, કોલમ, પ્લીન્થ, સર્પોટીગ વોલ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર ટેંક, મીટર બોક્ષ, ઈમારતનું એલીવેશન વિગેરે ઈમારતમાં ઓફીસ/દુકાન ધરાવતા ઓફીસ હોલ્ડર્સ વચ્ચેની સહિયારી સુવિધા છે. ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ—સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં

Specification & Amenities :-

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સ્ટ્રકચર પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પુટી પ્લાસ્ટર.

(૩) શટર :— દુકાનોમા રોલીંગ શટર તથા ઓફીસોમા વુડન ફલસ ડોર

(૪) ફલોરીંગ :— સ્ટાન્ડર્ડ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(૫) બાથરૂમ :— ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ.

(૬) પ્લમ્બીંગ :— સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

(૭) ઈલેકટ્રીક :— સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપરવાયર તથા સ્વીચીઝ.

આ એનેક્ષર—"૨" માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનિટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવીધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારીથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વગર, રાજીખુશીથી, બીનકેફે, શુધ્ધ બુધ્ધીથી ઉપર મુજબની વિગતે અવેજની પુરેપુરી રકમ સ્વીકારીને કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ અમોએ અમારી સહી કરી શાંખો કરાવી આપેલ છે.

સ્થળ. :– રાજકોટ, તારીખઃ–

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

૧———————————————— ૧:————————————————

શ્રી હિમતભાઈ રમણીકલાલ રાઠોડ

૨———————————————— ૨:————————————————

શ્રી ઘનશ્યામભાઈ રમણીકલાલ રાઠોડ

૩————————————————

શ્રી નિખીલભાઈ યોગેશભાઈ રાઠોડ

૪————————————————

શ્રી કિરીટકુમાર ચંદુલાલ રાઠોડ

૫————————————————

શ્રી મંજુલાબેન ચંદુલાલ રાઠોડ

૬————————————————

શ્રી આશિતકુમાર હિમતભાઈ રાઠોડ

૭————————————————

શ્રી નિશાંત ઘનશ્યામભાઈ રાઠોડ

૮————————————————

શ્રી હર્ષલ ઘનશ્યામભાઈ રાઠોડ