



—:: ફલેટનો વેંચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ — ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં.—૪૦૦ પૈકીની જમીનનાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.—૨૮ તથા પ્લોટ નં.—૨૯, ટી. પી. સ્કીમ નં. — ૪, એફ. પી. નં. — ૪૩૪, સીટી સર્વે વોર્ડ નં. — ૭/૩, સીટી સર્વે નં. — ૪૫૭૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૭૯-૦૦ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "દ્વારીકા ભુમિ", વિંગ — "એ", "બી" (રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ) ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત પૈકી વિંગ—".....," માંહેથી માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં.—..... કે જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....., વોશ એરીયા ચો.મી.આ..... કુલ મળી ચો.મી.આ..... અને બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... આવેલ છે તે ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ.

.....

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. — ૭/૩, સીટી સર્વે નં. — ૪૫૭૬
ટી. પી. સ્કીમ નં. — ૪, એફ. પી. નં. — ૪૩૪

.....

વેંચાણ કિંમત રૂ. /— અંકે રૂપિયા પુરા.

.....

બાંધકામ પરવાનગી નં. — ૪૯૨ તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૦
મકાન વપરાશ દાખલા નં. — તા.

RERA Reg. No.

.....

શ્રી

PAN :

હિન્દુ, ઉ.વ.આ. —, ધંધો :-

Aadhar

રહે.:-.....

રાજકોટ.

..... તે ખરીદનાર.

(જેમને હવેપછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "ખરીદનાર" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમા તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

—:: જોગ લખી આપનાર ::—

મે. દેવ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદારો....

(પેઢીના **PAN NO. AAQFD 5206 K**)

(૧) શ્રી નિલેશભાઈ વજુભાઈ ડાંગર.

Aadhar 9600 6412 4342

હિન્દુ, ઉ.વ.આ. :- ૩૪, ધંધો :- વેપાર.

રહે.:- "ગજાનન", ૫ - ભકિતનગર સોસાયટી,

ભકિતનગર સર્કલ પાસે, રાજકોટ.

(૨) શ્રી મયુરભાઈ મુકેશભાઈ ડાંગર.

Aadhar 8825 2984 7698

હિન્દુ, ઉ.વ.આ. - ૩૪, ધંધો :- વેપાર.

રહે.:- "નારાયણ નિકેતન", ભકિતનગર શેરી નં. - ૭,

ભકિતનગર સર્કલ, રાજકોટ.

..... તે વેંચનાર

(ભારતીય ભાગીદારી કાયદા - ૧૯૩૨ હેઠળ નોંધાયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ જેના

રજી. નં. - **Firm No. GUJRJ106770** થી નોંધાયેલ પેઢી મુજબના ભાગીદારો

અને વહીવટકર્તાઓ જેને હવેથી પ્રમોટર (**Promoter**) અથવા વિકાસકર્તા અથવા

વેંચનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે (જે શબ્દ પ્રયોગ **Expression** માં જો તે

સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટીકર્તા,

પ્રબંધકો, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો

સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર/વિકાસકર્તા/વેંચનાર તથા એલોટી/ખરીદનારને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત અમો પ્રમોટર/વિકાસકર્તા/વેંચનાર તમો એલોટી/ખરીદનાર જોગ આ ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણનો દસ્તાવેજ નીચે મુજબ લખી આપી બંધાયે છીએ કે :-

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં.-૪૦૦ પૈકીની જમીનનાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૮ તથા પ્લોટ નં. ૨૯ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧૭૯-૦૦ તથા તે ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલાની ઈમારત સહિતનું મકાન આવેલ છે જે "રોઝ વિલા" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે તે મકાનની મિલકત અમો આ વેંચનાર/પ્રમોટર/વિકાસકર્તાએ રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. - ૮૨૩૮ તા.૧૪/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ શ્રી હિતેશ ચંદુલાલ કોઠારી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને ત્યારથી સદરહુ મિલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર કબ્જા - ભોગવટા અને માલીકીએ નોંધાયેલ આવેલ. ત્યારબાદ અમો વેંચનાર/પ્રમોટર/વિકાસકર્તાએ રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન માંથી ડીસ્મેન્ટલ ચાર્જ ભરપાઈ કરી સમગ્ર જુના સમયની ઈમારતનું બાંધકામ પાડી નાંખેલ છે અને ખુલ્લી જમીન કરેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટસની મિલકત ઉપર વિંગ-એ તથા વિંગ-બી એમ બે(૨) વિંગમાં રહેણાંક તથા

કોર્મશીયલ બહુમાળી બીલ્ડીંગ/ઈમારતનું બાંધકામ કરવા અર્થે રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન માંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.—૭૮૨ તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૦ આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે અને તે અનુસાર સ્થાનીકે ઈમારતનું બાંધકામ કરીને મકાન વપરાશ દાખલા નં. — તા..... થી મેળવેલ છે અને આ સમગ્ર નવી બહુમાળી ઈમારત/એપાર્ટમેન્ટની મિલકતને "દ્વારીકા ભુમિ" નામ આપવામાં આવેલ છે જેમાં "વિંગ—એ", વિંગ—બી" નું બનાવવામાં આવેલ છે. આ સમગ્ર મિલકત અમો પ્રમોટર/વિકાસકર્તાની સ્વતંત્ર કબ્જા — ભોગવટા અને માલીકીએ નોંધાયેલ આવેલ છે અને તેનો અમોને મન યાંહે તે રીતે વ્યય, વ્યવહાર, વહીવટ અને વેંચાણ વિગેરે કરવા સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે અને તે અધિકારની સદરહુ "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારતના વિંગ—"....." માંહેથી માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. — કે જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....., વોશ એરીયા ચો.મી.આ..... કુલ મળી ચો.મી.આ..... અને બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... આવેલ છે તે ફ્લેટની મિલકત તમો ખરીદનાર શ્રી જોગ આ ફ્લેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીયે છીએ.

(૨) ઉપરોક્ત "દ્વારીકા ભુમિ", વિંગ—"એ", "બી" નામની રહેણાંકના હેતુ લોરાઈઝ ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે. જે પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ — ૨૦૧૬ અંતર્ગત સમક્ષ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રેરા રજીસ્ટ્રેશન (પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન) નં. — જેની વિશ્વનીય નકલ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ સાથે જોડેલ છે.

(૩) સદરહુ "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામથી ઈમારત આવેલ છે તે ઈમારતમાં બાંધકામ પરવાનગી અનુસાર બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જેનું વિશેષ વર્ણન તથા ચર્તુદિશા આ સાથેના "શેડ્યુલ — એ" માં દર્શાવેલ છે તેમજ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તળેના તમો ખરીદનારને વેંચાણ આપેલ "દ્વારીકા ભુમિ", વિંગ—".....", માંહેથી માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.—..... કે જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....., વોશ એરીયા ચો.મી.આ..... કુલ મળી ચો.મી.આ..... અને બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... આવેલ છે તેની સગવડતાઓ તથા ચર્તુદિશા આ સાથેના "શેડ્યુલ — બી" માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બીલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધા (કોમન ફેસેલીટી) તથા સહીયારા વિસ્તારના સહમાલીકી હકકવાળો વિસ્તાર આ સાથેના "શેડ્યુલ — સી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૪) અમો વેંચનારે ઉપર જણાવેલ "દ્વારીકા ભુમિ", વિંગ—".....", માંહેથી માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.—..... કે જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....., વોશ એરીયા ચો.મી.આ..... કુલ

મળી ચો.મી.આ..... અને બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... આવેલ છે તે ફ્લેટ આજરોજ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી, કબ્જા-ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારના સઘળા હકકો અને અધિકારો સહીત આજરોજ તમોને વેંચાણ કિંમત રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેંચાણ આપેલ છે, આમ આવી વેંચાણ અવેજની રકમ તમો ખરીદનાર તરફથી નીચેની વિગતે અમો આ દસ્તાવેજ લખી આપનાર (વેંચનાર) ને મળી ગયેલ છે જેની પણ આથી પાકી પહોંચ કરી આપીયે છીએ અને તે વિગતે તમો ખરીદનારને સદરહુ ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો તમોને સોંપી આપેલ છે અને તે વિગતે તમો ખરીદનારે કબ્જો સંભાળી લીધેલ છે જેથી સદરહુ ફ્લેટના તમો આજથી સ્વતંત્ર માલીક અને કબ્જેદાર થાવ છો તે તમો યાવતયંદ્ર દિવાકરો સુખેથી વંશ પરંપરા ભોગવજો યા યાંહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો અને આ ફ્લેટને લગતા અમો આ દસ્તાવેજ લખી આપનારાઓના તમામ પ્રકારના માલીકી હકકો, કબ્જા — હકકો, ઈઝમેન્ટ હકકો વગેરે તમોને સ્વતંત્ર માલીક દરજ્જે પ્રાપ્ત થાય છે તેમજ "શેડયુલ — બી" માં દર્શાવેલ ફ્લેટના હોલર દરજ્જે આ સાથેના "શેડયુલ — સી" માં જણાવેલ સહીયારી (કોમન ફેસેલીટી) સુવિધા તથા સહીયારા વિસ્તારના પણ તમો સહમાલીક તથા સહકબ્જેદાર થાવ છો તેમપણ આથી સ્પષ્ટતા કરીયે છીએ.

રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરાનો
બેંક..... શાખાના ચેક નં. —
તા..... ના રોજનો મળી ગયેલ છે.

રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા મળ્યા.

ઉપરની વિગતે વેંચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેંચનારને મળી ગયેલ હોય જેની આથી તમો જોગ પાકી પહોંચ કરી આપીયે છીએ આ રીતે વેંચાણ અવેજ કે તેની રકમ પેટે અમારે કોઈપણ જાતની તકરાર રહેતી નથી અને આવી રકમ અંગે અમો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો સહીતને ભવિષ્યમાં કોઈ તકરાર ઉઠાવવાની નથી તેમપણ આથી તમો જોગ પાકો વચન અને વિશ્વાસ આપીયે છીએ. (સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ ફ્લેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૫) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટની મિલકત ઉપર સરકારશ્રીનુ કે સરકારી, સહકારી કે ખાનગી વ્યક્તિ કે પેઢીનુ કે કોઈપણ બેન્કીંગ એજન્સીનુ કે કોઈ સંસ્થાનુ કે પેઢી, કંપની કે કોઈનુ કોઈપણ પ્રકારનુ લેણુ, કરજ, લોન, બોજો, ગીરો, લીયન, ચાર્જ સ્વીકારેલ નથી તેમજ કોઈની પણ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે ખાનગીમાં તેની વ્યવસ્થા, ગીરો સેટલમેન્ટ, બક્ષીસ વગેરે કરેલ નથી તેમજ આ ફ્લેટ આવા સઘળા બોજાથી મુક્ત છે અને તેમ આથી તમો ખરીદનાર જોગ પાકો વચન

અને વિશ્વાસ આપીને સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત મિલકત આ તમો ખરીદનારને વેંચાણ આપેલ છે. છતાં ભવિષ્યમાં મિલકત સંબંધે કાંઈપણ વાંધો, તકરાર ઉત્પન્ન થાય કે કોઈ કરજ, ગીરો, બોજો નીકળે તો તેની સઘળી જવાબદારી અમો વેંચાણ આપનારની છે જે અમો વેંચનારે ભરપાઈ કરી આપવાની રહેશે તેમપણ આથી ખાત્રી આપીયે છીએ.

(૬) સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગેના જે કોઈપણ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. બીલ, જી.એસ.પી.સી. ના ગેસના બીલો વિગેરે જે — જે ભરપાઈ કરવાના થાય તે અમોએ મકાન વપરાશ દાખલાની તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે ત્યારપછીના આવા તમામ વેરાઓ, બીલો વિગેરે તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તેની અમારી કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ હવેપછીથી આવા તમામ વેરાબીલો, કનેક્શનો વિગેરે તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ — ૧૫ (પંદર) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતા તેને લાગતી — વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ફ્લેટ ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતા અમો ઉપર જણાવેલ તમામ કનેક્શનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી શકશું.

(૭) સદરહુ આ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ સંબંધે કે આ વેંચાણ દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ, કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કોઈપણ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

(૮) સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય આ દસ્તાવેજમાં નીચે દર્શાવેલ શરતો અને જવાબદારીઓનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે જે શરતે જ તમો જોગ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

—::૧:: ઉપર જણાવેલ "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત ના હોલરો વચ્ચેના તમામ હકકો અને જવાબદારીઓ આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. તેમજ આ સાથેના "શેડ્યુલ — સી" માં જણાવેલ સહીયારી સુવિધા બીમ, કોલમ, પાયા, ફ્લેટનું બાંધકામ, પરવાનગીઓ, બાંધકામ પ્લાન વિગેરે અસલો કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેક્શન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુજબના સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા તથા બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ માલ મીટરીયલ્સ, ફીક્સચર, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો ફ્લેટ ખરીદનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેક્શન કરી જોઈ તપાસ ચોકસાઈ કરીને તનો કબ્જો-ભોગવટો સંભાળેલ છે તેથી સદરહુ ફ્લેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહુદ સંભાળેલ છે તેથી સદરહુ ફ્લેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહુદ

એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમો ખરીદનારને કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો ફ્લેટ ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

—::૨:: સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટના બીલ્ડઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર ઈમારતના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સ્ટેરકેશ (દાદરો), કોમન બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ઉપર આવેલ દુકાન પાછળની પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલ છે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફ્લેટ ઓર્નસ/કબ્જેદારને અટકાયત કે અવરોધ, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "શેડ્યુલ—સી" માં દર્શાવેલ છે.

—::૩:: તેમજ આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ સહિયારી સુવિધાઓ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલકત સાથે સંલગ્ન હોય તે અવિભાજ્ય છે જે માત્ર મિલકત સાથે ટ્રાન્સફર થઈ શકશે. તેમજ સદરહુ "દ્વારીકા ભુમિ" ના ફ્લેટ હોલ્ડરો/માલિકોનું એક એશોસીયેશન રચેલું છે જે ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટ—૧૯૭૩/ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેમાં તમોએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે અને એશોસીયેશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કોઈપણ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે અને તમો એશોસીયેશનના એક સભ્ય દરજ્જેના હકકો તમો હકકો ભોગવી શકશો અને તેના તમામ પ્રકારના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તે હેઠળની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે. આ "દ્વારીકા ભુમિ" ની ઈમારત માંહેથી તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટ્સ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર રોડ સાઈડ દુકાનોનું પણ ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા વેંચાણ કરવામાં આવનાર છે અને તેમાં કોઈએ વાંધો તકરાર લેવાના નથી.

—::૪:: ઉપરોક્ત બીલ્ડીંગની તથા આ સાથેના "શેડ્યુલ — સી" માં જણાવેલ સુવિધાઓ અંગે જે કાંઈ ટેક્સ, શેષ કે મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ, કોઈપણ ઓથોરીટી તરફથી નક્કી કરવામાં આવતા ખર્ચ, કોમન એરીયાના વિદ્યુત કનેક્શન સંબંધે ઈલે. સીટી બોર્ડનું જે કાંઈ બીલ આવે તેમાં, તથા કોમન એરીયાની જાળવણી, સલામતી, રક્ષણ, સાફ—સફાઈ, પાણી, તેમજ રોકવામાં આવેલ તમામ કર્મચારી અંગેના સઘળા ખર્ચ તથા સંચાલન ઓનર્સ એશોસીયેશન સંભાળશે અને આ અંગેના કરવાના થતા તમામ ખર્ચાઓ, ટેક્સીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, કર્મચારીઓના પગારના ખર્ચાઓ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ ફલેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના તમો ફલેટ ખરીદનારે ચુકવવાના રહેશે અને "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના એશોસીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજ માંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. તેમજ ભવિષ્યમાં એશોસીએશનમાં જે નકકી થાય તે મુજબ તેવા ખર્ચમાં જરૂરી વધારાની રકમ તમારે આપવાની રહેશે તેમજ એશોસીએશનમાં જે નિતી નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું દરેક ખરીદનારા સભ્યોએ ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે. તદઉપરાંત અમારી માલીકીના એટલે કે વેંચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહુ ફલેટનું વેંચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપો છો અને અમારી માલીકીના ફલેટનો કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એશોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

—::૫:: સદરહુ એશોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

—::૬:: વેંચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સીડી, પેસેજ, અગાસી, બંને લીફ્ટ, બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ પાર્કીંગ વિગેરે જેની કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટના વેંચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગના એશોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદારના પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલે. ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એશોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

—::૭:: સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટનો તમોએ શાંતિપૂર્વક અને કાયદેસરનો કબજો-ભોગવટો કરવાનો છે. સદરહુ "દ્વારીકા ભુમિ"

ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના અન્ય ફ્લેટ હોલરોના માલિકી હક્ક વગેરેમાં અડચણ, અવરોધ કે હરકત થાય તે રીતે એરકંડીશન કે તેનું આઉટ ડોર યનુટ કે અન્ય મશીનો કે અન્ય ચીજ વસ્તુઓ રાખવાની નથી કે તે રીતે આ ફ્લેટનો ઉપભોગ કે ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેમજ આ ફ્લેટનો તમોએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમા કોઈપણ પ્રકારના બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવા મશીનો, યંત્રો વિગેરે રાખવાના નથી તેમજ દરેક ફ્લેટ ખરીદનાર હોલરોએ પોતાની જગ્યાનો વપરાશનો ક્યારો નિયત સ્થળ સિવાય કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે અન્ય લોકોને અડચણ કે ગંદકી થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી કે રાખવાનો નથી તથા આ મિલકત પરત્વેની જાળવણી ખર્ચ માટે એશોસીએશન જે ઠરાવ કરે તે ખર્ચ વરાળે પડતો વસુલ આપવાનો છે.

—::૮:: સદરહુ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ફ્લેટ ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી તેમજ વાહન પાર્કીંગ માટે જગ્યાનો બધાએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે ઉપયોગ કરવાનો છે.

—::૯:: સદરહુ આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડઝ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહુ ફ્લેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ-દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદારને સોંપી આપેલ છે ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરીનકલો, સર્ટીફાઈડ નકલો તમોએ તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરાવમાં આવેલ છે.

—::૧૦:: આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમો વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્ક, સત્તા અને જવાબદારી સહીતના માલિકી કબ્જા, ભોગવટાના અને તેના સુખાધિકારના અને ઈઝમેન્ટ સહીત તમો લેનારે ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ રાખેલ છે.

—::૧૧:: તમો ખરીદનારે તમારી માલિકીની ઉપરોક્ત મિલકતની અંદર વ્હાઈટ વોશીંગ રીપેરીંગ વિગેરે જે કાંઈ ખર્ચ કરવાનું રહે તે તમારે જાતે કરવાનું રહેશે અને બિલ્ડીંગના કોઈપણ અવિભાજ્ય હીસ્સામાં તમો તમારી જાતે કોઈપણ ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું કામ કરી શકશો નહીં કે વજનદાર માલ — સામાન

ભરવાનથી નથી. આ ફ્લેટ તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટમાં અન્ય કોઈ ગેરકાયદેસર ધંધો, હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કરી શકશો નહીં તેમજ તેમા સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સહિતના સઘળા પક્ષકારો તથા ભાડુઆત વિગેરેને તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ તમારી માલીકી તથા કબ્જાવાળી જગ્યામાં સમગ્ર મિલકતને કે તેના એલીવેશનને કે આજુબાજુની મિલકતના હોલ્ડરોને નુકશાન, ન્યુસનસ કે એનોયન્સ થાય તેવું બાંધકામ કે વર્તન કે કામગીરી કરી શકશો નહીં અને સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

—::૧૨:: ઉપરોક્ત ઈમારતના બહારના ભાગે એટલે કે તમામ આઉટર વોલમાં, કંમ્પાઉન્ડ વોલમાં કે કોઈપણ બહારની જગ્યાએ તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ વ્હાઈટ વોશીંગ કે કલરીંગ કરી શકશો નહીં પરંતુ એસોસીએશન નક્કી કરે તે જ રીતે વ્હાઈટ વોશીંગ કે કલર બહારના ભાગે કરાવવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ ઈમારતનું નામ "દ્વારીકા ભુમિ" રાખવામાં આવેલ છે તેમા તમો ખરીદનાર કોઈપણ વિગતે ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

—::૧૩:: તમો આ દસ્તાવેજ હેઠળ ઉપરોક્ત બહુમાળી ઈમારતમાં "શેડયુલ — બી" માં જણાવેલ મિલકતના સ્વતંત્ર માલીક થાવ છો. જે જગ્યા ઉપર કાયમને માટે તમારો હકક રહેશે. તેમજ કોઈપણ કુદરતી, દેવયોગે કે આકસ્મિક સંજોગોમાં મિલકતને નુકશાન થાય અથવા તો બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ જ ફ્લોર ઉપર તમો તમારા ફ્લેટ પુરતો તમારો રાઈટ ક્લેઈમ કરી શકશો અને એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબનો વરાડે પડતો રીપેરીંગ — બાંધકામ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે. આ સંજોગોમાં એસોસીએશન જે નિર્ણય લેશે તે સર્વે ફ્લેટ હોલ્ડરોએ માન્ય અને આખરી રહેશે.

—::૧૪:: તેમજ આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડિકશન રાજકોટ શહેર રહેશે જેની જાત તમો ફ્લેટ ખરીદનારને કરવામાં આવેલ છે.

—::૧૫:: સદરહુ બિલ્ડીંગના પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફ્લેટ ખરીદનાર/હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અથવા જો તેમા ફેરફાર

કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર — નીચેના ફ્લેટ હોલરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

—::૧૬:: સદરહુ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરવામાં આવતો થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે એટલે કે તમો ફ્લેટ ખરીદનારને શીરે છે.

—::૧૭:: રેરા નિયમ મુજબના રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ. નં. — તા..... માં દર્શાવેલ આવેલ તમામ હકકો, અધિકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિગેરે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

—::૧૮:: સદરહુ બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે, ઈમારતના એલીવેશનની જાણવણી માટે સાઈન બોર્ડની રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહીં તે બાબતે એશોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કિ કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએશન જે કોઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગ ઉપરની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં બિલ્ડીંગના ફ્લેટ ધારકો તથા ફ્લેટ ઓનર્સ એશોસીએશનના કોઈ સભ્યએ જાહેર ખબર, હોર્ડીંગ્સ, મોબાઈલ ટાવર અથવા કોઈપણ પ્રકારનું પોસ્ટર ચોટાડી શકાશે નહીં પણ ફ્લેટ ધારકો અગાસીનો વપરાશ કરી શકશે.

—::૧૯:: સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કીંગ માટેના એશોસીએશન જ નિયમો બનાવે તે મુજબ જે — તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. કોઈપણ જાતના ધંધા રોજગારના એટલે કે કોમર્શીયલ વાહનોનું પાર્કીંગ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કરવા દેવામાં આવશે નહીં તથા કોઈપણ અંગત સામાન કોમન એરીયામાં રાખવા દેવામાં આવશે નહીં, ગેસ્ટ પાર્કીંગ સંકુલની બહાર કરવાનું રહેશે અને ફ્લેટ ધારકો પાલતુ જાનવર રાખી શકશે નહીં.

—::૨૦:: સદરહુ બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ ભાડે આપેલ ફ્લેટ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જ્સ એશોસીએશન જે નક્કિ કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે તેમા કોઈપણ પ્રકારની આના—કાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફ્લેટ ખરીદનારના નામ જોગ એશોસીએશનને નામ

ટ્રાન્સફર અર્થેની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એશોસીએશન બોડીએ ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી અંગેનું "એન. ઓ. સી." આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એશોસીએશને નક્કિ કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. એશોસીએશને નક્કિ કરેલા દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ "એન.ઓ.સી." એશોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેંચાણ કરી શકાશે જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. સદરહુ ફ્લેટ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે — તે સમયે એશોસીએશન જે નક્કિ કરશે તેથી તમો ફ્લેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં જ્યારે કોઈપણ ફ્લેટ લીઝ અથવા ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપવામાં આવેલ ત્યારે જે વ્યક્તિને રહેવા માટે આપે ત્યારે તેના પુરા નામ સાથેનું "એન.ઓ.સી." મેળવવાનું ફરજિયાત છે અને ત્યારબાદ જ લીઝ અથવા ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર વાપરવા આપી શકશે.

- ::૨૧:: સદરહુ "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામથી ઓળખાતા અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ, પક્ષી, ઢોર, ઢરાવ કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- ::૨૨:: આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખતના સુધારા સાથેના ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈ હેઠળ આવી તકરારનો અંત આણવાનો રહેશે.
- ::૨૩:: સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ બંને લીફ્ટ તેમજ અન્ય સેવાઓનું "એન.ઓ.સી." દર વર્ષે જે — તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી રીન્યુ કરવાની જવાબદારી આ બિલ્ડીંગના એશોસીએશનની રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ બંને લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કંન્ડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- ::૨૪:: સદરહુ ફ્લેટ બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોય તેના નિતી-નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફ્લેટ અંગે કલમ — ૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોને આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નિતી — નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

—::૨૫:: આ બિલ્ડીંગની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી અમો બીજી તરફવાળાઓએ કલોઝ — ૫ માં જણાવેલ રચીત એશોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વિસ સોસાયટીને બિલ્ડીંગનો કોમન એરીયાનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજૂરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે, બિલ્ડીંગના કોમન એરીયાનો કબ્જો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તેમા તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ, નાણા તમો એક તરફના પક્ષકારે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) તેમજ આ દસ્તાવેજ તળેની સમગ્ર પ્રોજેક્ટની મિલકત "દ્વારીકા ભુમિ" નુ રેરા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર રજીસ્ટ્રેશન નં. — થી કરવામાં આવેલ છે જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી — જુદી કલમોનું પાલન કરવાનુ રહેશે. સરદહુ "રેરા" કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબની ક્ષતીની જવાબદારી તમોને કબ્જો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષ સુધીની પ્રમોટરની રહેશે તેમજ અમો વેંચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેંચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેંચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોય સદરહુ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ માટે "દ્વારીકા ભુમિ ઓનર્સ એશોસીએશન" ના તમો ફ્લેટ ખરીદનારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનુ રહેશે અને રજી. અનુ. નં..... તા..... થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનના નિતી — નિયમો મુજબ તમારે તેનો કરજો — ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૧) રદ કરવું :- જો આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કે તમો સાથે કરેલ રજીસ્ટર્ડ કબ્જા રહિત સાટાખતના કરારમાં દર્શાવેલ કોઈપણ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ હોય તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરાર/દસ્તાવેજના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહીં તે જાણી અને આ કરાર/દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર/દસ્તાવેજ કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

(૧૨) તકરાર નિકાલ :- જો ખરીદનાર તથા વેંચનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને નિયુક્ત થયેલ સત્તાધિશને Real Estate (Regulation and

Development) act, 2016 ની જોગવાઈઓ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

(૧૩) સદરહુ "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામથી ઓળખાતુ બીલ્ડીંગ/યોજના સંબંધેનુ મકાન વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા અગાશી (ધાબા) ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો રહેશે નહીં કે ગણાશે નહીં.

(૧૪) તમોને આજરોજ વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ કે જે "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામની ઈમારતમાં આવેલ છે તેના અસલ ટાઈટલ ડીડઝ અમો પ્રમોટર/વિકાસકર્તા/વેંચનાર પાસે છે જે તમોએ જોઈ, તપાસી, ચકાસેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજનો નકલો તમોને સોંપેલ છે અને તે તમોએ સ્વીકારેલ છે અને તે સંબંધે તમારે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની વાંધા – તકરાર ઉઠાવવાના નથી તેમજ તમોએ તમારી જરૂરીયાત અનુસાર સદરહુ દસ્તાવેજનો સર્ટીફિકેટ નકલો વિગેરે તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાની રહેશે.

- :૧:: અમો વેંચનાર મે. દેવ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. – ૭/૩, સીટી સર્વે નં. – ૪૫૭૬ ના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.
- :૨:: અમો વેંચનાર મે. દેવ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ ની કલમ ૧૭ હેઠળ કરેલ રજી. ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) અનુ. નં..... તા..... ની નકલ.
- :૩:: રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશ દાખલા નં. – તા..... ની નકલ.
- :૪:: રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. – ૭૮૨ તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૦, આરંભ પ્રમાણપત્ર, મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ.
- :૫:: રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ રૂડા/ટેક/ડી.બી./ઝોનસર્ટી./દ્વિ.પુ.વિ.યો./૨૦૩૧/૬૨૨૩ તા.૦૮/૦૧/૨૦૨૦ થી આપેલ ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
- :૬:: સીટી સર્વે સુપ્રિ. કચેરી નં. – ૩ ના હુકમ નં. – સીટીએસ/વોર્ડ નં. – ૭/૩ વશી નં. – ૧૩૪૭/૨૦૧૮ તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૮ ના હુકમ તથા સ્કેચની નકલ.
- :૭:: એડવોકેટશ્રી એમ. જી. ચાવડાએ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ આપેલ જાહેર નોટીસ તા. ૨૬/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ આપેલ પ્રમાણપત્રની નકલ.
- :૮:: રાજકોટના મહે. છઠાં અધિક સીનીયર સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં દિવાની પરચુરણ અરજી નં.-૧૧૫૬/૨૦૧૬ થી દાખલ કરી

તા.૦૮/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ ગુજ. ચંદુલાલ ગુલાબચંદ કોઠારીની મિલ્કતનું સાધના ચંદુલાલ કોઠારી (એકઝીક્યુટર) એ મેળવેલ પ્રોબેટ વિથ કોપી ઓફ વિલની નકલ.

- ::૯:: ટી.પી. સ્કીમ નં. — ૪, એફ. પી. નં. — ૪૩૪ સ્કેચ તથા એફ ફોર્મ અને કબ્જો સોપવા અંગેના રોજકામની નકલ.
- ::૧૦:: સીટી સર્વે સુપ્રિ. કચેરી નં. — ૩ ના હુકમ નં. — સીટીએસ/બા.નં. ૬૫૦/વોર્ડ નં. — ૭/૩, સીટી સર્વે નં. — ૪૫૭૭/૨૦૧૧ ના તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૧ ના હુકમની નકલ.
- ::૧૧:: રાજકોટના મહે. પાંચમાં અધિક સીનીયર સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં દિવાની પરચુરણ અરજી નં.—૧૪૫૩/૨૦૧૦ થી દાખલ કરી તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ ગુજ. મંજુલાબેન ચંદુલાલ કોઠારીની મિલ્કતનું ચંદુલાલ ગુલાબચંદ કોઠારી તથા સુધિરભાઈ ચંદુલાલ કોઠારીએ મેળવેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન વિથ કોપી ઓફ વિલની નકલ.
- ::૧૨:: અનુક્રમ નં. — ૫૮૪, તા.૦૫/૦૩/૧૯૭૪ (નવા નં.—૩૮૭૩, તા.૪/૧૦/૧૯૭૫) ના રોજ શ્રીમતી મંજુલાબેન ચંદુલાલ કોઠારી જોગ શ્રી નવિનચંદ્ર ગુલાબચંદ કોઠારીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.(પ્લોટ નં.૨૮)
- ::૧૩:: ૧ નંબરની બુકનાં નં.— ૫૮૭૭, વોલ્યુમ—૮૮૮, તા.૨૩/૧૧/૧૯૭૦ (અનુક્રમ નં.૪૩૩૪, તા.૨૧/૧૦/૧૯૭૦) ના રોજ શ્રી નવિનચંદ્ર ગુલાબચંદ કોઠારી જોગ શ્રી કાન્તાભાઈ પ્રેમચંદભાઈ, શ્રી દિનેશ પ્રાણલાલ મહેતા, શ્રીમતી ધન. એસ. વારા, વિગેરેના કુલમુખત્યાર શ્રી નરેન્દ્રકુમાર જીવણલાલ ભીમાણી તથા શ્રી લલીતાબેન હેમચંદભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ. (પ્લોટ નં.૨૮)
- ::૧૪:: અનુક્રમ નં.—૫૮૫, તા.૦૫/૦૩/૧૯૭૪ (નવા નં.—૩૮૭૪, તા.૪/૧૦/૧૯૭૫) ના રોજ શ્રીમતી મંજુલાબેન ચંદુલાલ કોઠારી જોગ શ્રી કાંતીલાલ ગુલાબચંદ કોઠારીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.(પ્લોટ નં.૨૮)
- ::૧૫:: ૧ નંબરની બુકનાં નં.—૫૮૭૮, વોલ્યુમ—૮૮૭, તા.૨૩/૧૧/૧૯૭૦ (અનુક્રમ નં.૪૩૩૫, તા.૨૧/૧૦/૧૯૭૦) ના રોજ શ્રી કાંતીલાલ ગુલાબચંદ કોઠારી જોગ શ્રી કાન્તાભાઈ પ્રેમચંદભાઈ, શ્રી દિનેશ પ્રાણલાલ મહેતા, શ્રીમતી ધન. એસ. વારા, વિગેરેના કુલમુખત્યાર શ્રી નરેન્દ્રકુમાર જીવણલાલ ભીમાણી તથા શ્રી લલીતાબેન હેમચંદભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ. (પ્લોટ નં.૨૮)
- ::૧૬:: શ્રી કાન્તાબેન પ્રેમચંદભાઈ એ તા.૧૧/૦૩/૧૯૬૮ ના રોજ શ્રી નરેન્દ્ર જીવણલાલ ભીમાણીને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
- ::૧૭:: શ્રી દિનેશ પ્રાણલાલ મહેતા એ તા.૦૭/૦૬/૧૯૬૬ ના રોજ શ્રી નરેન્દ્ર જીવણલાલ ભીમાણીને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

- ::૧૮:: શ્રીમતી ધનબેન એસ. વારા એ તા.૧૪/૦૩/૧૯૬૯ ના રોજ શ્રી નરેન્દ્ર જીવણલાલ ભીમાણીને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
- ::૧૯:: ૧ નંબરની બુકનાં નં.—૬૪૨, વોલ્યુમ — ૪૮૫, તા.૧૪/૦૨/૧૯૬૬ (અનુક્રમ નં.૩૮૫૯, તા.૧૧/૧૦/૧૯૬૫) ના રોજ શ્રી કાન્તાભાઈ પ્રેમચંદભાઈ, શ્રી દિનેશ પ્રાણલાલ મહેતા, શ્રીમતી ધન. એસ. વારા, શ્રી લલીતાબેન હેમચંદભાઈ જોગ મે.ભારત સ્ટોન એન્ડ મેટલ સપ્લાઈ કુ. ના ભાગીદારો શ્રી પટેલ દાનાભાઈ ખીમજીભાઈ, શ્રી અમૃતલાલ ખીમજીભાઈ તથા શ્રી દયાળજી મકનજીભાઈ ના કુલમુખત્યાર દરજજે તથા જાતેથી શ્રી જગજીવન માવજીભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ::૨૦:: મે. ભારત સ્ટોન એન્ડ મેટલ સપ્લાઈ કુ. ના ભાગીદારોએ શ્રી દાનાભાઈ ખીમજીભાઈ પટેલ તથા શ્રી જગજીવન માવજીભાઈને તા.૧૫/૧૨/૧૯૬૪ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
- ::૨૧:: ૧ નંબરની બુકનાં નં. — ૭૩૭, વોલ્યુમ — ૨૫૦, તા.૦૭/૦૩/૧૯૬૧ (અનુક્રમ નં.૨૭૪, તા.૨૮/૦૧/૧૯૬૧) ના રોજ મે. ભારત સ્ટોન એન્ડ મેટલ સપ્લાય કુ. ના ભાગીદારો શ્રી પટેલ દાનાભાઈ ખીમજીભાઈ, શ્રી અમૃતલાલ ખીમજીભાઈ, શ્રી જગજીવન માવજીભાઈ તથા શ્રી દયાળજી મકનજીભાઈ જોગ પટેલ માવજી હીરાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
- ::૨૨:: બીનખેતી હુકમ નં. — લેન્ડ/એન/એ-૭૧ તા.૦૩/૦૮/૧૯૫૯ હુકમ તથા સનદ નં. — ૮૮ તથા લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- ::૨૩:: પ્રમોલગેશનથી રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ.
- ::૨૪:: લીઝ ભર્યાની પહોચ નકલ.

(૧૫) સદરહુ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે સબ — રજીસ્ટર ઓફીસ આવી રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે અને જરૂર પડે ત્યાં — ત્યાં સહીઓ કરી આપવાની છે.

—:: શેડ્યુલ "એ" ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ — ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં.—૪૦૦ પૈકીની જમીનનાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.—૨૮ તથા પ્લોટ નં.—૨૯, ટી. પી. સ્કીમ નં. — ૪, એફ. પી. નં. — ૪૩૪, સીટી સર્વે વોર્ડ નં. — ૭/૩, સીટી સર્વે નં. — ૪૫૭૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૭૯—૦૦ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "દ્વારીકા ભુમિ", વિંગ — "એ", "બી" (રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ) ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે જેનું વિશેષ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

BUILDING – A + B		યુનીટ.
બેઝમેન્ટ ફ્લોર	કોમન કવર્ડ પાર્કિંગ, બે લીફ્ટ, સીડી તથા રેમ્પનું બાંધકામ	—
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૭-શોપ, ૭-W.C., કોમન જેન્ટસ W.C., કોમન લેડીઝ W.C., કોમન હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, કમોન કવર્ડ પાર્કિંગ, ઓપન પાર્કિંગ, બે, સીડી, બે લીફ્ટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ.	૭ – શોપ

BUILDING - A		યુનીટ.
1 st ફ્લોર	લીવીંગ, કિંચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, બે ઓપન ટેરેસ એવુ એક યુનીટ. લીવીંગ, કિંચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ તથા ઓપન ટેરેસ એવુ એક યુનીટ. લીવીંગ કિંચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવા બે યુનીટ. તથા કોમન સીડી, લીફ્ટ તેમજ બે ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ.	૪-ફ્લેટ
2 nd , 3 rd , 5 th , 6 th , 7 th ફ્લોર	લીવીંગ કિંચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવુ એક યુનીટ. લીવીંગ કિંચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એવુ એક યુનીટ. લીવીંગ, કિંચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવા બે યુનીટ. તથા કોમન સીડી તેમજ લીફ્ટનું બાંધકામ	૪x૫=૨૦ ફ્લેટ
4 th ફ્લોર	લીવીંગ, કિંચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવુ એક યુનીટ. લીવીંગ, કિંચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એવુ એક યુનીટ. લીવીંગ, કિંચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવા બે યુનીટ. તથા કોમન સીડી તેમજ લીફ્ટનું બાંધકામ.	૪ ફ્લેટ
ટેરેસ ફ્લોર	સીડી રૂમ તથા લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ.	-----
કુલ યુનીટ		૨૮

BUILDING - B	યુનીટ.
--------------	--------

1 st ફ્લોર	લીવીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, એવા ચાર યુનીટ.	૪-ફ્લેટ
	તથા કોમન સીડી તેમજ લીફ્ટનું બાંધકામ.	
2 nd , 3 rd , 5 th , 6 th , 7 th ફ્લોર	લીવીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, એવા ચાર યુનીટ.	૪×૫=૨૦ ફ્લેટ
	તથા કોમન સીડી તેમજ લીફ્ટનું બાંધકામ	
4 th ફ્લોર	લીવીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવા બે યુનીટ.	૩ ફ્લેટ
	લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, ત્રણ સી.બી., વોશ એવું એક યુનીટ	
	તથા કોમન સીડી તેમજ લીફ્ટનું બાંધકામ.	
ટેરેસ ફ્લોર	સીડી રૂમ તથા લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ.	-----
કુલ યુનીટ		૨૭

(કુલ ૭-દુકાનો, વિંગ-એ માં ૨૮ ફ્લેટ તથા વિંગ-બી માં ૨૭ ફ્લેટ મળી કુલ ૫૫(પંચાવન) ફ્લેટ તથા ૭-દુકાનો)

ઉપરોક્ત "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટવાળી સમગ્ર મિલકતની ચર્તુદ્દિશા તથા માપ નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તરે : ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૪૫ ની જમીન ઉપર આવેલ મિલકત છે. તે તરફ માપ મીટર ૩૭-૦૦ છે.
- દક્ષિણે : ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩૩ ની જમીન ઉપર આવેલ મિલકત છે. તે તરફ માપ મીટર ૩૯-૦૦ છે.
- પૂર્વે : ૧૫ મીટર પહોળાઈનો ટી. પી. રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૪-૦૦ છે.
- પશ્ચિમે : ૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૪૨-૦૦ છે.

(વશવહેંચાયેલ કોમન એરીયા ચો.મી.આ. ૧૧૬૫-૭૫)

—:: શેડયુલ "બી" ::—

સદરહુ "શેડયુલ — એ" માં દર્શાવેલ ચર્તુદ્દિશાવાળી ઈમારત "દ્વારીકા ભુમિ" ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારતના વિંગ—"....." માંહેથી માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. — કે જેના કારપેટ એરીયા

ચો.મી.આ....., વોશ એરીયા ચો.મી.આ..... કુલ મળી
ચો.મી.આ..... અને બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... આવેલ છે તે
ફ્લેટ ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે :-

ઉત્તરે :-
દક્ષીણે :-
પૂર્વ :-
પશ્ચીમે :-

પ્રોપર્ટીનું બીજું વર્ણન

"દ્વારીકા ભુમિ", જે જમીન ચો. મી. આ. ૧૧૭૯-૦૦ માં આવેલ છે તે
માંહેથી માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. આવેલ છે. તેનો કારપે
ટ એરીયા ચો.મી. આ. અને કોમન એરીયા અ
ને સાથે સાથે કોમન લેન્ડ એરીયા ચો. મી. આ. ગણવામાં આવેલ છે.

—:: શેડયુલ "સી" ::—

ઉપરોક્ત "શેડયુલ — એ" માં જણાવેલ બહુમાળી ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન,
બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનની પાછળના ભાગે આવેલ પાર્કીંગ, સ્વીમીંગ
પુલ, ગેમ ઝોન, જીમ, સીડી, બીમ, ફાઉન્ડેશન, કોલમ, દિવાલ, બે લીફ્ટ, પ્લમ્બીંગ,
કોમન ડ્રેનેજ, કોમન લાઈટ, તથા લાઈટ ફીટીંગ, એન્ટ્રન્સ, ઈલે. મીટર સ્પેઈસ, પેસેજ
તથા કોમન પાણીની વ્યવસ્થા, ઈલે મોટર, જનરેટર, ગરમ પાણી અર્થેનુ સોલાર,
અગાશી વિગેરે ફ્લેટ ધારકોનો સહીયારો હકક રહેશે અને તે સુવિધા કાયમ માટે
અવિભાજ્ય રહેશે.

ઉપર મુજબનો વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી,
વિચારી, જીવકાયમ રાખી, બિનકેફે, સાવધ પણે શુધ્ધી-બુધ્ધિથી કોઈપણ જાતના
દબાણ કે ધાક ધમકી વગર અવેજની પુરેપુરી રકમ સ્વીકારી સ્વેચ્છાએ મુક્ત
સંમતીથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સહીતના
સઘળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોવા બદલ આ નીચે અમારી સહીઓ કરી
શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તા. / / ૨૦૨૦

અત્રી.....મતુ અત્રી.....શાખ

(૧)..... (૧).....
શ્રી નિલેશભાઈ વજુભાઈ ડાંગર

(૨)..... (૨).....
શ્રી મયુરભાઈ મુકેશભાઈ ડાંગર. શાખ.
(તે મે. દેવ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો)
(તે પ્રમોટર/વિકાસકર્તા/વેંચનાર)