(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડ ફેઈસ પ્લાસ્ટર, અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર.
(૩) દરવાજા :– પ્લેન ફલશ ડોર
(૪) બારી :– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
(૫) ફલોરીંગ :– સ્ટાન્ડર્ડ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૬) રસોડુ :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે
(૭) બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ.
(૮) પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
(૯) ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા સ્વીચીઝ તથા ઈલે. કોપરવાયર સાથે

તદ્ઉપરાંત ટાઉનશીપમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ–સામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનું ડ્રાફટીંગ તમો લખાવી લેનાર તથા લખી આપનાર બન્ને દ્વારા આપવામાં આવેલ માહીતી તથા મૈાખીક સુચના મુજબ તથા લખી આપનાર દ્વારા આપવામાં ફાઈલ ઉપરથી તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. જે તમો લખાવી લેનાર તથા લખી આપનાર બન્નેએ વાંચેલ છે અને તે બરાબર અને સાચી છે. જેમા તમો લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની સંમતિ છે તેમજ તમો લખાવી લેનાર તથા લખી આચપનારને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેમાં ડ્રાફટીંગ કરનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જેનું આથી અમો લખાવી લેનાર–લખી આપનાર વચન, વિશ્વાસ, ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.

આ દસ્તાવેજ મેં મારી રાજી–ખુશીથી, જીવકાયમ રાખીને, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈપણ જાતના લાગભાગ, દબાણ વગર ઉપર લખ્યા વેચાણની ચુકતે અવેજ તમારી પાસેથી ચેકથી સંભાળી લઈને લખી આપી આથી આ નીચે મારી સહી કરી આપેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે. જે મને તથા મારા વંશ, વાલી, વારસોવેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

સ્થળ:– રાજકોટ.
તા.   /   /૨૦

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

––––––––––––––––––––––––––   (૧)–––––––––––––––––––

શ્રી વલ્લભભાઈ વીરાભાઈ પટેલ (મેઘાણી)
(તે લખી આપનાર)

(૨)–––––––––––––––––––

૩. રાજકોટના મહે. કલેકટર સાહેબશ્રીના બિનખેતીના હુકમ નં. સીબી/એનએ/રાજકોટ/મવડી–૩/૩૦૧/૨/૧૦૦૪૮૮૧/૨૦૧૯ તા. ૧૦/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ થયેલ બિનખેતી હુકમ નકલ.

૪. જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીના વર્ગીકરણ નં. ૫૯ તા. ૨૯/૦૧/૨૦૧૯ તથા મંજુર થયેલ બિનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૫. અમો લખી આપનાર જોગ શ્રી અરજણભાઈ હંસરાજભાઈ પટેલએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૭૦૩ તા. ૧૮/૦૪/૨૦૦૭ ની નકલ.

૬. ઉતરોતર રેવન્યુ રેકર્ડના પ્રમોલગેશનની નકલ.

// પરિશિષ્ટ – અ //

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. **૩૦૧/૨** ની જમીન ચો.મી. ૯૭૧૨–૦૦ માં ટી.પી સ્કીમ નં. ૨૮ (મવડી), ઓ.પી. નં. ૪૬, એફ.પી. નં. ૪૬/૨ થી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૬૬૦૪–૦૦ ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજુરીવાળા જે **"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે ટાઉનશીપમાં આવેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ....** ની જમીન **ચો.મી. ....** જેના ચો.વા.આ. .... (કારપેટ ચો.મી. ....) ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન **(બંગલા નં. એ/........)** ની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

વણ વહેચાયેલો કોમનનો એરીયા .... ચો.મી.

ઉતરે ::–
દક્ષિણે ::–
પુર્વે ::–
પશ્ચિમે ::–

// પરિશિષ્ટ – બ //

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–અ માં દર્શાવેલ વિગતે **"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે ટાઉનશીપનો એન્ટ્રન્સ ગેઈટ, ટાઉનશીપની કોમન પાઈપ લાઈનો, ગટર, વોટર સપ્લાય માટેની વ્યવસ્થા, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, કલબ હાઉસ રોડ રસ્તા વિગેરે સહિયારી સુવિધા તમામ મકાન હોલ્ડરો વચ્ચેની સહિયારી સુવિધાઓ છે.

મકાન (બંગલો) માં તમામ પ્રકારનો માલ – સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં

Specification & Amenities :-

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે. નહી.

(૧૭)અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર 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.

(૧૮)આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ દસ્તાવેજ હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૧૯)''પરિશિષ્ટ–અ'' માં જણાવેલ મિલ્કતનો ચુકતે અવેજ નીચે દર્શાવેલ વિગતેથી તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી પાકી પહોંચ કરી આપુ છુ. જેથી હવે કોઈ અવેજ બાકી રહેતો નથી કે અવેજ સંબંધે અમો લખી આપનાર કે અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો કે વહીવટકર્તા, કુલમુખત્યારએ કયારેય વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

રૂા.	/–	અંકે રૂપીયા પુરાનો બેકનો ચેક નં. તા. / /૨૦ થી અમો લખી આપનારના નામનો મળેલ છે.
રૂા.	/–	અંકે રૂપીયા પુરા.

(૨૦)સદરહું મિલ્કતને લગતા ઉતરોતર ટાઈટલ આજરોજ અમો લખી આપનાર તરફથી તમો લખાવી લેનારને નીચે દર્શાવ્યા મુજબના આપવામાં આવે છે. લોન કે અન્ય હેતુ માટે ખરી નકલોની જરૂર પડયે તમોએ તમારા ખર્ચે કરાવી લેવાની રહેશે.

૧. ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) રજી. અનુ. નં. .... તા. / /૨૦ ની નકલ.
૨. અમો લખી આપનારના નામની રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ.

તેમ ન હોય તો તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૫)**"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે ટાઉનશીપમાં આવેલ મકાનના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સનની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનુ આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને ટાઉનશીપના નામમાં ફેરફાર સિવાય તેની રચના કરવાની, તેનુ બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા ટાઉનશીપને 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 લખાવી લેનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો લખી આપનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો લખાવી લેનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૧૬)સદરહું ટાઉનશીપમાં રચેલ ઓનર્સના એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓને સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યા બાદ ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સતાધીશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. જે હકિકતે સદર ટાઉનશીપના કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા ઓનર્સ એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટીએ કરવાનો રહેશે.

(૪) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાપણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI, કે અગાસીના કોઈ હકક અને અધિકારો રહેશે નહી. અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર

કોઈ ચાર્જ, ખર્ચ કે તેને આનુષાંગીક ખર્ચ આવા મકાનો વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધીના માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે જ આ મકાન વેચાણ આપેલ છે.

(ઈ) સદરહું ટાઉનશીપમાં કોઈપણ મકાનનું વેચાણ થાય ત્યારે મકાનનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યકિતને મકાન વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામ સાથેનું એસોસીએશનનું N.O.C. મેળવવું ફરજીયાત રહેશે તેમજ જો મકાન ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યકિતને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ, સરનામા સાથેનું N.O.C. મેળવવાનું ફરજીયાત છે. ત્યારબાદ જ ભાડે કે ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપી શકાશે તેમજ મકાન ઓનર્સ પોતાનું મકાન સ્ટુડન્ટસને અથવા તો પરીવારથી અલગ એકલા રહેતા લોકોને ભાડે કે ભાડા વગર રહેવા આપી શકશે નહી એટલે કે સહપરીવાર રહેતા લોકોને જ એસોસીએશનની પુર્વ પરવાનગી બાદ જ ભાડે આપી શકાશે.

(૧૨)સદરહું મકાનના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશનવાળા અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુજબના મકાનની 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 દ્રારા નાના મોટા ફેરફાર કરવામાં આવેલ તે અંગે તમોને કોઈ વાંધો તકરાર ન હોવાથી આ મકાનનો કબજો, ભોગવટો તમોએ સંભાળેલ છે. આમ આ મકાનની માપ સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમોને કશો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૧૩)જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્રારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે અમો વેચનાર કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઅમો માટે જવાબદાર રહીશુ નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે અમો વેચનારના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૪)SEVERABILITY :- અલગતા બાબત ::–

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે

(એફ)તમારા મકાનના 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 મકાનના બિલ્ડીંગ લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કીંગ એરીયામાં જ તમારે પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે એટલે કે ટાઉનશીપના રસ્તા ઉપર કે બીજાને નડતરરૂપ થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે નહી તેમજ સદરહું મકાન માલીકને તેના કોઈપણ જાતના ધંધા રોજગારના એટલે કે કોમર્શીયલ વાહનોનું ટાઉનશીપની અંદર પાર્ક કરવા દેવામાં આવેશે નહી.

(એચ)સરકારશ્રી તરફથી લાદવામાં આવતા જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનારને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

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

(એ) 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 કસુર કરેલ છે' તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

(બી)**"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે ટાઉનશીપમાં આવેલ મકાનની માલીકી જે તે મકાન ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ મકાનનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવીધાઓ ભોગવવા માટે **"વી.વી. બંગ્લોઝ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવીધાઓ પરિશિષ્ટ–બ માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકક ભોગવી શકશો.સદરહું તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેનો વરાડે પડતો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારએ ફરજીયાતપણે એસોસીએશનમાં જમાં કરાવવાનો રહેશે. જેનુ ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) રજી. અનુ. નં. .... તા. / /૨૦ થી નોંધાવેલ છે.

(સી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ–બ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવીધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મકાન સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુષાંગીક હોય ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ–કબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્ફર થઈ શકશે.

(ડી) આ ટાઉનશીપમાં આવેલ અમારી માલીકીના અન્ય મકાન એટલે કે વેચાણ થયા વગરના મકાનો જયાં સુધી ખાલી કબ્જે અમારી પાસે હોય ત્યાં સુધીના તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય

(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... છે.

(૧૦)તમોને વેચાણ આપેલ મકાન સબંધમાં નીચેની ફરજો અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ)**"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે ટાઉનશીપમાં તમોને વેચાણ આપેલ મકાન ઉપરાંત બાકીના મકાનોનું વેચાણ કરવામાં આવેલ છે એટલે તમો કોમન એમેનીટઝવાળી મિલ્કતના કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુ–બાજુના શાંત કબ્જા–ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી તેમજ આ ટાઉનશીપમાં આવેલ કોઈપણ મકાનના માલીક/કબ્જેદાર પોતાના મકાનમાં ટયુશન કલાસીઝ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ, સેવાકીય પ્રવૃતિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ધંધા ચલાવી શકશો નહી કે તે માટે ભાડે આપી શકશો નહી જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) સદરહું ટાઉનશીપની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી, જાળવણી તેમજ મકાનોના કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે ટાઉનશીપ તેમજ તેની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી, બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, જાળવણી વિગેરે બાબતો તથા સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી મકાન ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ પેટે ભવિષ્યમાં એસોસીએશનને પૈસાની જરૂર પડે ત્યારે તમારે વરાડ પ્રમાણે ભાગ આપવાનો રહેશે.

(સી) સદરહું એસોસીએશનમાં પ્રમુખ/સેક્રેટરી/ખજાનચી રહેશે અને તેઓ એક વ્યકિતને વહીવટકર્તા તરીકે નીમી શકશે અને આ મેનેજર/સેક્રેટરી ટાઉનશીપ કે ટાઉનશીપને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(ડી) કોમન એમેનીટીઝનો ઉપયોગ તથા વપરાશી હકક તમામ મકાન હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે અને તેની સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી મકાન ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ પેટે ભવિષ્યમાં એસોસીએશનને પૈસાની જરૂર પડે ત્યારે તમારે વરાડ પ્રમાણે ભાગ આપવાનો રહેશે.

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

(૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનુ, સરકારી, સહકારી, અર્ધ સરકારી, અર્ધ સહકારી, વ્યાપારી, બેંક, કંપની, પેઢી, સંસ્થા કે વ્યકિતની લોનથી કે અન્ય રીતે કરજ, ગીરો કે બોજો કરેલ નથી કે કોઈનુ ગીરોની રૂએનુ લેણુ નથી કે કોઈનો સદરહું મિલ્કત ઉપર અગ્ર હકક તથા ચાર્જ નથી કે કોઈનુ જામીનગીરીની રૂએનુ સદરહું મિલ્કત ઉપર લેણું નથી કે સદરહું મકાન ઉપર ગીરો–બોજો કરેલ નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે બક્ષીસ, ટ્રસ્ટ કે સેટલમેન્ટ કે અન્ય રીતે તેની કાંઈપણ વ્યવસ્થા કરેલ નથી તેમજ સદરહું મિલ્કતમાં મારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી તેમજ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે એવુ તમોને પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને સદરહું મિલ્કત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે અમોએ તમારી સાથે આવી રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

(૭) આ મિલ્કતમાં અન્ય કોઈ વ્યકિતઓના સુખાધિકાર કે અન્ય કોઈ હકક, અધિકાર આવેલ નથી અને જો કોઈ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ, સંસ્થા, મંડળો, મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે અન્ય વિગેરે વાંધો તકરાર ઉભો કરે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી અમો લખી આપનારની છે અને તે થતા તે અંગેના જે નુકશાન તથા ખર્ચ થશે તેની તમામ જવાબદારી અમો લખી આપનારની છે તેમજ આ મકાનમાં કોઈ વ્યકિતનો હકક ઉભો થાય અને તે આપવો પડે તો તેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી અમો લખી આપનારની છે અને તેમ થતા જે ખર્ચ–નુકશાન જાય તે તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પાસેથી કાયદેસર રીતે વસુલ કરી શકશો તે માટે દાવો, કોર્ટ પ્રોસીડીગ્ઝ કરવા માટે જે ખર્ચ થાય તે પણ તમો લખાવી લનાર અમો લખી આપનાર પાસેથી વસુલ મેળવી શકશો. જે અમો લખી આપનાર તથા મારા વંશ, વાલી, વારસોવેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૮) 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. સદરહુ મકાનના અંદરના ભાગના કોઈપણ ફેરફાર માટે તમારે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરવાના રહેશે. પરંતુ સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈન તેમજ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામની મંજુરી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફારો કરી શકશો નહી તેમજ બહારના એલીવેશનમાં કોઈ જ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકાશે નહી. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આ મકાન ખરીદ કરેલ છે.

(૯) સદરહું **"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે ટાઉનશીપમાં અલગ–અલગ મકાનો (બંગ્લોઝ) નું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેકટ અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ

આપી તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બીન તકરારી કબજો અમોએ તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. આજથી સદરહું મકાનના તમો માલીક તથા કબજેદાર થયા છો અને તે રીતે અમો લખી આપનારના સદરહું મકાનના માલીકી હકક અને કબજો તમો લખાવી લેનારને ટ્રાન્સફર થાય છે. તે તમો તથા તમારા પુત્રાદિક, યાવતચંદ્ર–દિવાકરો સુખેથી વંશપરંપરા ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અગર ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમા હવેથી મારો કે મારા વંશ, વાલી, વારસો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, લાગ–ભાગ, દર–દાવો, પ્રથમ હકક, ચાર્જ હકક, અગ્રહકક વિગેરે નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈનુ કોઈપણ પ્રકારનુ લેણુ, કરજ, બોજો વિગેરે નથી. તેવુ તમોને પાકુ વચન તથા વિશ્વાસ આપીને સદરહું મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતા તે અંગે કે મારા કે મારા પુરોગામીના માલીકી, ટાઈટલ, રાઈટસ, ઈન્ટરેસ્ટ, વેચાણ કે અન્ય બાબતો અંગે કાંઈપણ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની તમામ પ્રકારની ખર્ચ પરીણામની અને નુકશાનીની તમામ જવાબદારી મારી તથા મારા વંશ વારસોને શીરે છે.

(૪) સદરહું તમો લખાવી લેનારએ ઉપરોકત મકાન જોઈ તપાસીને ખરીદ કરેલ હોય, ભવિષ્યમાં મકાન બાંધકામની ગુણવતા, ફિટીંગ્ઝ બાબતે કે અન્ય કોઈ બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તેમજ આ મકાનનું બાંધકામ કોર્પોરેશનના નિયમ મુજબનુ છે અને આપણા વચ્ચે વાતચીત થયા મુજબનું છે. તેમા જે માલ–મટીરીયલ્સ, ફીકચર્સ વાપરવામાં આવેલ છે તે તમો લખાવી લેનારએ રૂબરૂ જોઈ, તપાસી લીધેલ છે અને તે બરાબર હોવાની ખાત્રી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બાંધકામ નબળુ છે કે તેમાં વાપરવામાં આવેલ માલ–મટીરીયલ, ફીકચર્સ બરાબર નથી તેવો કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી અને આ બધી બાબતો જોઈ તપાસીને બધુ બરાબર હોવાથી જ આ મકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારએ સંભાળેલ છે.

(૫) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મકાનને લગતા શિક્ષણ ઉપકર, ઈલે. ચાર્જીસ વિગેરે તમારા પ્રકારના વેરા–ચાર્જીસ આજ દિવસ સુધીના ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી મારી છે અને મેં તે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તેમ છતા ભવિષ્યમાં આવા કોઈ વેરા–ચાર્જીસનુ આજ દિવસ અગાઉનુ કાંઈ બાકી લેણુ નીકળે અને તમારે તે ભરવુ પડે તો તમો મારી પાસેથી આવા વેરા–ચાર્જીસની રકમ કાયદેસર રીતે વસુલ કરવા હકકદાર છો અને મારે આવા વેરા–ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરી આપવી છે. સદરહું મકાન તમો તમારા નામે સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં, રેવન્યુ કચેરીના રેકર્ડ, મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તથા પી.જી.વી.સી.એલ. કચેરીમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો. તેમાં જયાં જયાં મારી સહીની જરૂર પડયે રૂબરૂ હાજર રહેવુ પડે ત્યાં ત્યાં મારે હાજર રહી મારી સહીઓ કરી આપવી છે તેમજ જરૂર પડયે રૂબરૂ હાજર થઈ સદરહું મકાન તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેની કાર્યવાહીમાં મારે સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો છે.

ચો.મી. ૬૬૦૪–૦૦, જેમાં કુલ ૧ થી ૨૧ પ્લોટો પાડેલ છે. જેમાં ૧ થી ૨૧ પ્લોટોનો એરીયા ચો.મી. ૪૩૫૩–૨૩ તથા કોમન પ્લોટનો એરીયા ચો.મી. ૬૬૦–૫૪ તથા ઈન્ટરનલ રોડનો એરીયા ચો.મી. ૧૫૮૯–૮૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૬૬૦૩–૫૯ છે. ત્યારબાદ અમોએ મંજુર થયેલ બિનખેતી લે–આઉટ પ્લાન મુજબ સદરહું જમીન બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ–૬૫ હેઠળ કલેકટર કચેરી, બિનખેતી શરતભંગ શાખા, રાજકોટમાં અરજી કરતા રાજકોટના મહે. કલેકટર સાહેબશ્રીએ તેમના બિનખેતી હુકમ નં.સીબી/એનએ/રાજકોટ/ મવડી–૩/૩૦૧/૨/૧૦૦૪૮૮૧/૨૦૧૯ તા. ૧૦/૦૪/૨૦૧૯ ના બિનખેતી હુકમથી બિનખેડવાણ કરી આપેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૮–અ ના ખાતા ૨૩, ગામ નમુના નં. ૬ ના નોંધ નં. ૧૫૯૭ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. સ

(૨) સદરહું પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૧ ની જમીન ચો.મી. ૪૩૫૩–૨૩ ઉપર અલગ–અલગ મકાનો (બંગ્લોઝ) તથા કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી. ૬૬૦–૫૪ ઉપર કલબ હાઉસનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરતા તે ટાઉનશીપને અમોએ **"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે. સદરહું પ્લોટસ માંહેથી પ્લોટ નં. .... થી .... ની જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક નં. .... તા. ૨૪/૧૨/૨૦૧૯ થી મેળવી અલગ–અલગ બિલ્ડીંગ લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરાવી મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનુ કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ ક્રમાંક નં. .... તા.   /   /૨૦   થી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાંથી મેળવેલ છે. ત્યારથી સદરહું મિલ્કત મારી સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજામાં આવેલ છે. જેનું વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો મને સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે. જે ટાઉનશીપના પ્લોટસ માંહેથી **"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે ટાઉનશીપમાં આવેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ....** ની જમીન **ચો.મી. ....** જેના ચો.વા.આ. .... (કારપેટ ચો.મી. ....) ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન **(બંગલા નં. એ/........)** આજરોજ તમો લખાવી લેનાર જોગ વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા ....પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે. જેમા સગવડતામાં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ આવેલ છે. જેનુ વર્ણન તથા ચતુર્દીશા પરિશિષ્ટ–અ માં દર્શાવ્યા મુજબની આવેલી છે.

(૩) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત કરાર અનુ. નં. ....તા.   /   /૨૦   ના રોજ નોંધાયેલ છ તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપુ છુ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્રારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૩) સદરહું મિલ્કત પરત્વેના મારા તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા તથા સુખાધિકારના હકક–અધિકાર સહીત હાલ જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં તમોને વેચાણ

વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. **૩૦૧/૨** ની જમીન ચો.મી. ૯૭૧૨–૦૦ માં ટી.પી સ્કીમ નં. ૨૮ (મવડી), ઓ.પી. નં. ૪૬, એફ.પી. નં. ૪૬/૨ થી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૬૬૦૪–૦૦ ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજુરીવાળા જે **"વી.વી. બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે ટાઉનશીપમાં આવેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ....** ની જમીન **ચો.મી. ....** જેના ચો.વા.આ. .... (કારપેટ ચો.મી. ....) ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન **(બંગલા નં. એ/........)** નો વેચાણ દસ્તાવેજ.
રેરા અરજી રજીસ્ટ્રેશન નંબર ....
વેચાણ કિંમત રૂા. .... /– અંકે રૂપીયા .... પુરા.
વણ વહેચાયેલો કોમન એરીયા .... ચો.મી.

શ્રી (પાન નં.
હિન્દુ, ઉ.વ. ....., ધંધોઃ– ....,
રહે. .... ::::::::: તે લખાવી લેનાર

જોગ લખી આપનારઃ–
શ્રી વલ્લભભાઈ વીરાભાઈ પટેલ (મેઘાણી) (પાન નં. ALZPM 4007 F)
હિન્દુ, ઉ.વ. ૭૧, ધંધોઃ– ખેતી,
રહે. બંસરી પાર્ક, બાપાસીતારામ ચોક પાસે,
મવડી ગામ, રાજકોટ. ::::::::: તે લખી આપનાર

જત આ મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઉ છુ કે,

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૦૧ પૈકી ૨ ની જમીન હે.આરે.ચોમી. ૦–૯૭–૧૨ જેના એકર ૨–૧૬ ગુંઠાની ખેતીની ખેડવાણ જમીન જે અમોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૭૦૩ તા. ૧૮/૦૪/૨૦૦૭ થી શ્રી અરજણભાઈ હંસરાજભાઈ પટેલ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) ના નોંધ નં. ૭૧૧ થી એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ ડી.આઈ.એલ.આર. કચેરી દ્વારા કે.જે.પી. દુરસ્તી થતા રેવન્યુ સર્વે નં. **૩૦૧/૨** અમલમાં આવેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) ના નોંધ નં. ૭૫૩ થી કેજેપી દુરસ્તી મુજબની નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. બાદ સદરહું ખેડવાણ જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટે રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટાઉન પ્લાનીંગ કચેરીમાં અરજી કરતા જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરી વર્ગીકરણ નં. ૫૯ તા. ૨૯/૦૧/૨૦૧૯ થી બિનખેતી લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. સદરહું જમીન ચો.મી. ૯૭૧૨–૦૦ માં ટી.પી સ્કીમ નં. ૨૮ (મવડી) અમલમાં આવતા ઓ.પી. નં. ૪૬ ના એફ.પી. નં. ૪૬/૨ થી ફાળવેલ જમીન