

—:: ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમા સમાવેશ કરવામા આવેલ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૬ પૈકીના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૯ ના સબપ્લોટસ પૈકી સબપ્લોટ નં. ૨૯-એ ની જમીન ચો.વા.આ. ૧૫૫-૫-૦ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૩૦-૦૬ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો-રાઈઝ ઈમારત જે "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત માંહેથી ફ્લોર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. થાય છે તે ફ્લેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ.

બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.

વેંચાણ કિંમત રૂ.-૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા.

ટી. પી. સ્કીમ નં. ૫(નાનામવા), એફ. પી. નં. ૧૩૧ પૈકી.

રેરા રજી. નં.

શ્રી,

હિન્દુ, ઉ.વ., ધંધો :,

રહે.

મો.

.....તે મિલ્કત ખરીદનાર

જોગ લખી આપનારા :-

રૂઘાણી બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો—

(૧) શ્રી લલીતભાઈ દુર્લભજીભાઈ રૂઘાણી,

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૮, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી મીરાજ સંજયભાઈ રૂઘાણી,

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૬, ધંધો : વેપાર,

બંને રહે. કે./ઓ. રૂઘાણી બીલ્ડકોન, ઈશ્વર એપા., ફ્લેટ નં. ૩૦૧,

અંબાજી કડવા પ્લોટ શેરી નં. ૨, સ્કુલ નં. ૬૯ ની સામે, રાજકોટ.

ઉપરોક્ત ભાગીદાર નં. ૧ જાતે તથા નં. ૨ ના વહીવટકર્તા દરજજે.

..... તે મિલ્કત વેચનારા

જત તમો જોગ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૬ પૈકીના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૯ ના સબપ્લોટસ પૈકી સબપ્લોટ નં. ૨૯-એ ની જમીન ચો.વા.આ. ૧૫૫-૫-૦ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૩૦-૦૬ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૪૦૭, તા. ૨૦/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ શ્રી મધુબેન ભાદાભાઈ ભાલાળા વા./ઓ. કિશોરભાઈ કાકડીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને એ રીતેની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી લો-રાઈઝ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૮૨, તા. ૨૬/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજથી બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામ કરવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી સદરહું બિલ્ડીંગને "ગોલ્ડન પેલેસ" નામ આપેલ છે. આમ આ હકીકતોએ સદર મિલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે.
- (૨) ઉપરોક્ત મિલ્કત ઉપર "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામની રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે જે પ્રોજેક્ટ અમો વેંચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધીકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે, અમોએ અનુ. નં., તારીખના રોજથી બાનાખત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટર કરાવેલ છે.
- (૩) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામની ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા આ દસ્તાવેજના "શેડ્યુલ-એ" માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતની તમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને સુવાંગ ભોગવવાની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચર્તુઃદીશા આ દસ્તાવેજના "શેડ્યુલ-બી" માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ આ ઈમારતના તમામ મિલ્કત ઓનર્સ સાથે સંયુક્ત રીતે ભોગવવાની સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના "શેડ્યુલ-સી" માં બતાવવામાં આવેલ છે.
- (૪) ઉપરોક્ત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો-રાઈઝ ઈમારત જે "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેના ફ્લોર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. તે સાથે કોમન પાર્કિંગ સહીતનો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાળ પડતા હકક સહીત વેંચાણ આપવામાં આવેલ છે તે મિલ્કતનો તમોને તેની વેંચાણ કિંમત રૂ.-૦૦ અંકે રૂપિયા પુરાથી વેંચાણ આપેલ હોય અને એ રીતે નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતા આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસની જે તે રકમ એશોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એશોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

// ૪ //

- (૫) "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામથી ઓળખાય છે તે લો-રાઈઝ ઈમારત માંહેથી તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

કુલ રૂ. /— અંકે રૂપીયા પુરા ઉપરની વિગતેથી અમારી પેઢીને મળેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

- (૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોક્ત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. તેના તમો સુવાંગ, માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થાઓ છો, અને સદરહું મિલકત પરત્વેના અમો વેંચનારના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલકત પરત્વે હવેથી વેંચનારાઓનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હિસ્સો, અધિકાર, લાગભાગ, દરદાવો, ભરણ પોષણ હકક, વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો અન્ય કોઈ વાંધો તકરાર રહેતા નથી. તેમ છતાં સદરહું મિલકત પરત્વેના વેંચનારાઓના માલીકી હકક સંબંધમાં અગર ટાઈટલ સંબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેંચનાર તથા વેંચનારના અનુગામીઓના શીરે રહેશે.
- (૭) સદરહું મિલકતવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના ડીટેલ સ્પેશીફિકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશા, હદહદુદ અંગે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.
- (૮) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલકત વેંચનારાઓના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેંચાણ આપેલ છે. સદરહું ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ-સામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્ઝ, પ્લમ્બીંગ, ઇલેક્ટ્રીફિકેશન, ફ્લોરીંગ, તેમજ તેની ગુણવત્તા તે તમો ખરીદનારે પ્રત્યક્ષ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે અને કબુલ રાખેલ છે અને મિલકતનો કબજો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો યાવતચંદ્ર દિવાકરો, લીલા વંશ, પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.

(૯) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર સરકારી, અર્ધ સરકારી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ/રાજકોટ મહાનગરપાલીકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યક્તિનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહું મિલ્કત ક્યાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિક્યુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૦) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત પરત્વેના આજ દિન સુધીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, લીઝ, ફીઝ, ચાર્જસ વિગેરેની તમામ જવાબદારીઓ અમો વેંચનારે અદા કરેલ છે અને આજથી તેવી તમામ જવાબદારીઓ તમો અદા કરજો. તેમ છતાં આજ પહેલાની તેવી કોઈ જવાબદારી બાકી નીકળે અને તે અદા કરવાની તમોને ફરજ પડે તો તેવી રકમ વેંચનાર તથા વેંચનારના અનુગામીઓ પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહું મિલ્કતના વેંચાણ અંગે જે કાંઈ ટેક્સ ભરવાના થાય તો તેવા ટેક્સની રકમ તમો ખરીદનારે અમો વેંચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને અલગથી ચુકવી આપવાનું પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનાર તરફથી મળતા આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની મિલ્કત હાલમાં જ્યાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તેજ ફ્લોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમામ કાયદેસરના માલીકી 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 રાજ્યના ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

(૧૨) **DEFFECT LIABILITY :- ક્ષતિની જવાબદારી :-**

તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેંચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેંચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેંચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની 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.

(૧૩) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામથી ઓળખાતી લો-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો મિલ્કત હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો તથા બાબતો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. સદરહું પ્રોજેક્ટમાં બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા દાવાના હકકો પ્રમોટરના રહેશે નહીં જે સોસાયટી કે એસોસીએશનના રહેશે. .. ૬ ..

- (એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ "ગોલ્ડન પેલેસ" રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં ક્યારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.
- (બી) "ગોલ્ડન પેલેસ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કતના સહમાલીકોના એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટી "ગોલ્ડન પેલેસ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન" ની રચના કરેલ છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દેદારોની નિમણુંક કરવા, તેમની સત્તા અને ફરજો નિર્દિષ્ટ કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો/ખરીદનારાઓની અંગત અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલીકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેંચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (સી) સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોક્ત રચેલ ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પૂર્ણતા 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 સત્તાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.
- (ડી) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમજ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલીક સાથે મળીને એસોસીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહીયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર/હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ, અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહીં.
- (ઈ) સદરહું મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહું "ગોલ્ડન પેલેસ" માં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા.... .. ૭ ..

.... વખતો વખત એશોસીએશનને ઠરાવેલ બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગિક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ "ગોલ્ડન પેલેસ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન" ને ચુકવવાના છે અને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત ધારકોએ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વૈંચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વૈંચાણ ન થયેલ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ—ચાર્જસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વૈંચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી અન્ય મિલકતનું વૈંચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

- (એફ) એશોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડ્યુસ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એશોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એશોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.
- (જી) સદરહું મિલકત કે "ગોલ્ડન પેલેસ" ની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કિંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારના રંગ—રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કિંગ 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) સદરહું મિલકતમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ—સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગના પ્લમ્બીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.
- (જે) સદરહું મિલકતમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

- (કે) સદરહું વેંચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સત્તાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ વિગેરે તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજ દિવસ સુધીના અમો વેંચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. જે હવે પછીના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેક્શન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ-૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.
- (એલ) સદરહું મિલ્કત તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહું મિલ્કતમાં બીજી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી તેનું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.
- (એમ) સદરહું મિલ્કતમાં તમો ખરીદનારે કે સદર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ "ગોલ્ડન પેલેસ" ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાઈનેજ, હોર્ડીંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઇલેક્ટ્રોનિક જાહેરાતના બોર્ડ-બેનર-સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો એસોસીએશનના રહેશે.
- (એન) "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામની ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટ્યુશન ક્લાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહીં કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યવસાયીક પ્રવૃત્તિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધિઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલ્કતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી તમો ખરીદનારાએ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ "ગોલ્ડન પેલેસ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન" ના વખતો વખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.
- (ઓ) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અગર અનિવાર્ય સંજોગોવશાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલ્કત માલિક અને / અથવા એસોસીએશન કે સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે.

- (પી) આ મિલ્કત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યક્તિને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યક્તિને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલ્કત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું છે.
- (ક્યુ) આ મિલ્કત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલાં "ગોલ્ડન પેલેસ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન" ની પૂર્વમંજૂરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.
- (આર) લીફ્ટ તથા અગ્નિશામક સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફ્ટ અને ફાયર એન.ઓ.સી. ની મુદત પૂર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીના હોદ્દેદારો મારફત કરવાની રહેશે.
- (૧૪) અમો જમીન માલિકને પ્રોજેક્ટની જમીન/મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૧૫) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-

- આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.
- (૧૬) 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.

(૧૭) SEVERABILITY :- રદ કરવા બાબત :-

- આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય 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 અધિનિયમને 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.
- (૧૮) સદરહું મિલ્કત પરત્વેના અમો વેંચનારના અમારા માલિકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો નીચે મુજબના છે જેની ખરાઈ કરાવી તેની નકલો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે.

૧. રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૮૨, તા. ૨૬/૧૧/૨૦૧૮ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પ્લાનની નકલ. .. ૧૦ ..

૨. અનુ. નં. ૫૩૭૮, તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૯ થી રજી. થયેલ ડીડ ઓફ ડેક્લેરેશનની નકલ.
૩. અનુ. નં. ૬૮૫૪, તા. ૧૧/૦૮/૨૦૧૯ થી રૂઘાણી બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો— ૧). લલીતભાઈ દુર્લભજીભાઈ રૂઘાણી તથા ૨). મીરાજ સંજયભાઈ રૂઘાણી વચ્ચે રજી. થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
૪. અનુ. નં. ૪૪૦૭, તા. ૨૦/૦૮/૨૦૧૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂઘાણી બીલ્ડકોન ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી મધુબેન ભાદાભાઈ ભાલાળા વા./ઓ. કિશોરભાઈ કાકડીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૫. અનુ. નં. ૧૩૪૪૬, તા. ૨૪/૦૮/૧૯૮૦ નો વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી મધુબેન ભાદાભાઈ ભાલાળા વા./ઓ. કિશોરભાઈ કાકડીયા જોગ શ્રી નારણભાઈ કરમશીભાઈ મોણપરાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૬. અનુ. નં. ૬૪૩૨, તા. ૦૫/૦૬/૧૯૮૮(નવો નં. ૮૩૩૦, તા. ૦૧/૦૬/૧૯૮૦) નો વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી નારણભાઈ કરમશીભાઈ મોણપરા જોગ શ્રીમતી મંજુલાબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલના કુલમુખત્યાર શ્રી હસુભાઈ ગોરધનદાસ કારીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૭. અનુ. નં. ૨૮૮૨, તા. ૨૫/૦૭/૧૯૬૮ જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૪૦૭, વો. ૭૦૨, તા. ૦૩/૦૪/૧૯૬૮ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રીમતી મંજુલાબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલ જોગ શ્રી મહેશચંદ્ર જટાશંકર શાસ્ત્રીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૮. અનુ. નં. ૧૨૦૧૫, તા. ૧૮/૧૧/૧૯૮૮ નો ચુકસુધારા દસ્તાવેજ શ્રીમતી મંજુલાબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલ જોગ શ્રી મહેશચંદ્ર જટાશંકર શાસ્ત્રીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૯. અનુ. નં. ૨૪૮૪, તા. ૨૫/૦૬/૧૯૬૮ નો વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી મહેશચંદ્ર જટાશંકર શાસ્ત્રી જોગ શ્રી નવલસંગ માનસીંગએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૧૦. શ્રીમતી મંજુલાબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલએ તા. ૦૮/૦૩/૧૯૮૮ ના રોજ શ્રી હસુભાઈ ગોરધનદાસ કારીયાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
૧૧. શ્રી નવલસંગ માનસંગએ તા. ૨૮/૦૫/૧૯૬૮ ના રોજ શ્રી મહેશચંદ્ર જટાશંકર શાસ્ત્રીને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
૧૨. જીલ્લા પંચાયત કચેરી, રાજકોટનો બીનખેતી હુકમ નં. મહેસુલ/બીનખેતી/વશી—૨૩૭, તા. ૨૫/૦૩/૧૯૬૮ ની નકલ.

ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જે સંબંધે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધા તકરાર રહેતા નથી.

// ૧૧ //

(૧૯) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડ્યુલ્સ નીચે મુજબ છે.

—:: શેડ્યુલ 'એ' ::—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૬ પૈકીના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૮ ના સબપ્લોટસ પૈકી સબપ્લોટ નં. ૨૮—એ ની જમીન ચો.વા.આ. ૧૫૫—૫—૦ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૩૦—૦૬ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો—રાઈઝ ઈમારત જે "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતનું બાંધકામ કરીએ છીએ. જેના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

"ગોલ્ડન પેલેસ" ની સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- ક્વર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.
પહેલા માળથી પાંચમા માળ સુધી :- કીચન/લીવીંગ, સ્ટોર, પુજા, ડબલ્યુસી, ટોઈલેટ એવું ૧ યુનીટ તથા કીચન/લીવીંગ, સ્ટોર, ટોઈલેટ, પોર્ચ એવું ૧ યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ અને પેસેજનું બાંધકામ.(કુલ ૧૦ યુનીટ)

—:: ચર્તુઃદીશા ::—

ઉત્તરે :- પ્લોટ નં. ૨૮ આવેલ છે, તે તરફ માપ ફુટ ૬૦—૦ છે.
દક્ષિણે :- સબપ્લોટ નં. ૨૮—બી આવેલ છે, તે તરફ માપ ફુટ ૬૦—૦ છે.
પૂર્વે :- ૪૦—૦૦ ફુટનો રોડ આવેલ છે, તે તરફ માપ ફુટ ૨૩—૪ છે.
પશ્ચિમે :- પ્લોટ નં. ૨૬ આવેલ છે, તે તરફ માપ ફુટ ૨૩—૪ છે.

—:: શેડ્યુલ 'બી' ::—

ઉપરોક્ત શેડ્યુલ—એ, માં દર્શાવેલ "ગોલ્ડન પેલેસ" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો—રાઈઝ ઈમારત માંહેથીનું બાંધકામ કરીએ છીએ. જે "ગોલ્ડન પેલેસ" માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-

વણ વહેંચાયેલ હીસ્સો (ચો.મી.)

// ૧૨ //

—:: શેડયુલ 'સી' ::—

આ "ગોલ્ડન પેલેસ" બીલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓની વિગત નીચે મુજબ છે.

૧. નકશામાં દર્શાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું કવર્ડ પાર્કીંગ પ્લેસ.
૨. લીફ્ટ, મશીન રૂમ, સીડી, તથા પેસેજ.
૩. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ટોપ ફ્લોર સુધી જતી સીડી.
૪. સમગ્ર ઈમારતનું પ્લમ્બીંગ કામ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગનું કામ, પાણીના નિકાલની પાઈપો, પાણીના જોડાણો.
૫. ઓવરહેડ અને અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક.
૬. સોલાર સીસ્ટમ, એન્ટ્રન્સ ગેઈટ, સીક્યુરીટી રૂમ.

(૨૦) સદર વેંચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

ઉપર મુજબનો આ વેંચાણનો દસ્તાવેજ વાંચી, સમજી, વિચારી, રાજીખુશીથી મુક્ત સંમતિથી કોઈપણ જાતની લાલચ વિના કરી આપેલ છે અને જે અમને વંશ, વાલી, વારસો, વેરે કબુલ મંજૂર બંધનકર્તા હોવા બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આ નીચે અમારી સહી કરી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ. તારીખ : — — ૨૦૧૮

અત્રે—————મતુ

અત્રે—————શાખ

૧.

શ્રી લલીતભાઈ દુર્લભજીભાઈ રૂઘાણી

તે રૂઘાણી બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી

૨.

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે.

—: તે ફ્લેટ વેચનાર :—