–:: વેંચાણ દસ્તાવેજ ::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૦/ પૈકી ૧ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી) ના મુળખંડ નં. ૫૨ ની આખરીખંડ નં. ૫૨/૧ તથા ૫૨/૨ ની વાણિજયનાં હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ ના સબ પ્લોટ નં. ૨/**એ** ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૨૩–૦૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"મવડી પ્લાઝા"** નાં નામથી ઓળખાતી વ્યાપારીક હેતુ માટે લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેના .... **માળે** આવેલ **દુકાન/ઓફિસ નં.** .... કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... **સેલર પાર્કીગ/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.** .... **છે. તે સહીત એમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ.** .... નો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ.

બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....

વેંચાણ કિંમત રૂ. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા

શ્રી .... **PAN No.** ____________

હિન્દુ, ઉ.વ. .... ધંધો : ....

રહે...

.......તે મિલ્કત ખરીદનાર

<u>જોગ લખી આપનાર :–</u>

સુવર્ણભુમી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (Pan No. **ADMFS 7200 F**)

(૧) **શ્રી પરાગ ડાયાભાઈ સોરઠીયા,** (તે ૩૩–૦૦ % ના ભાગીદાર)
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૩, ધંધો : વેપાર,

(૨) **શ્રી દર્શનાબેન જીતેન્દ્રભાઈ પીપળીયા,** (તે ૨૫–૦૦ % ના ભાગીદાર)
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધો : વેપાર,

(૩) **શ્રી મનોજભાઈ છગનભાઈ ખુંટ,** (તે ૨૫–૦૦ % ના ભાગીદાર)
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો : વેપાર,

(૪) **શ્રી શૈલેષભાઈ છગનભાઈ ખુંટ,** (તે ૧૭–૦૦ % ના ભાગીદાર)
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૩, ધંધો : વેપાર,
ઠે. વિરાટ વે બ્રીજની બાજુમાં,
પ્લેટીનમ કોમ્પલેક્ષની સામે,
મવડી મેઈન રોડ, રાજકોટ.

<u>....... તે મિલ્કત વેચનાર</u>

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ દુકાન/ઓફિસનો વેંચાણ દસ્તાવેજ થી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૦/ પૈકી ૧ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી), ના મુળખંડ નં. ૫૨ ની આખરીખંડ નં. ૫૨/૧ તથા ૫૨/૨ ની વાણિજયનાં હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ ના સબ પ્લોટ નં. ૨/એ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૨૩–૦૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "મવડી પ્લાઝા " નાં નામથી ઓળખાતી વ્યાપારીક હેતુ માટે લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત સુવર્ણભુમી ડેવલોપર્સના કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. સદરહું સબ પ્લોટ નં. ૨/એ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૨૩–૦૭ સુવર્ણભુમી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી પરાગ ડાયાભાઈ સોરઠીયા તથા શ્રી દર્શનાબેન જીતેન્દ્રભાઈ પીપળીયા તથા શ્રી મનોજભાઈ છગનભાઈ ખુંટ તથા શ્રી શૈલેષભાઈ છગનભાઈ ખુંટએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૧૫૫ તા. ૧૬–૨–૨૦૧૮ થી શ્રી ભાનુબેન ભોજાભાઈ સોરઠીયા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સબ પ્લોટ નં. ૨/એ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૨૩–૦૭ ઉપર વ્યાપારીક હેતુ માટે લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવા અંગે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૬ તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૯ થી પરવાનગી મેળવી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવી સદરહું બિલ્ડીગને **"મવડી પ્લાઝા"** નું નામ આપેલ છે. ત્યારથી સદર **"મવડી પ્લાઝા"** ના નામથી ઈમારતના અમોને તમામ પ્રકારના વહીવટ, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવાનો અમોને પુરેપુરો હકક, અધિકાર અને સતા છે.

(૨) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર **"મવડી પ્લાઝા"** ના નામની વ્યાપારીક લો–રાઈઝ ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેંચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધીકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... છે.

(૩) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત **"મવડી પ્લાઝા"** ના નામની ઓળખાતી વ્યાપારીક લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન તથા ચર્તુ:દીશા આ દસ્તાવેજના **"શેડયુલ–એ"** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતની તમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને સુવાંગ ભોગવવાની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચર્તુ:દીશા આ દસ્તાવેજના **"શેડયુલ–બી"** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ આ ઈમારતના તમામ મિલ્કત ઓનર્સ સાથે સંયુકત રીતે ભોગવવાની સહીયારી અને અવિભાજય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના **"શેડયુલ–સી"** માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વ્યાપારીક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો–રાઈઝ ઈમારત જે **"મવડી પ્લાઝા"** ના નામથી ઓળખાય છે તે લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના .... **માળે આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં.** .... કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. .... છે સેલર પાર્કીગ /કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. .... છે. એમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે.** તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહીતનો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહીત વેંચાણ આપવામાં આવેલ છે તે મિલ્કતનો તમોને તેની કુલ વેંચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરાથી વેંચાણ આપેલ હોય, સદર કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં. .... તા. .... ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતા આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એશોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એશોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૫) **"મવડી પ્લાઝા"** ના નામથી ઓળખાય છે તે લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેથી તમોને વેંચાણ આપેલ .... માળે આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં. .... ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

ક્રમ	રકમ રૂા.	વિગત
(૧)	....	અંકે રૂપિયા .... પુરા રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં. .... તા. .... ના રોજથી મળેલ છે.
(૨)		
કુલ રૂા.	**,૦૦,૦૦૦–૦૦**	**અંકે રૂપિયા લાખ પુરા**

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોકત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહું મિલ્કતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. તેના તમો સુવાંગ, માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થાઓ છો, અને સદરહું મિલ્કત પરત્વેના અમો વેંચનારના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત 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 મિલ્કત પરત્વેના વેંચનારાઓના માલીકી હકક સબંધમાં અગર ટાઈટલ સબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેંચનાર તથા વેંચનારના અનુગામીઓના શીરે રહેશે.

(૭) સદરહું મિલ્કતવાળી ઈમારતના રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ/રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીગના ડીટેલ્ડ સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન, સ્ટ્રકચરલ 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 મિલ્કત વેંચનારાઓના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેંચાણ આપેલ છે. સદરહું ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ–સામાન, બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્ઝ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, ફલોરીંગ, તેમજ તેની ગુણવતા તે તમો ખરીદનારે પ્રત્યક્ષ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે અને કબુલ રાખેલ છે અને મિલ્કતનો 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 વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહું મિલ્કત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિકયુરીટી 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, ચાર્જીસ 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 ટેકસ ભરવાના થાય તો તેવા ટેકસની 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 ઈમારત પડી જાય તો તમો ખરીદનારની મિલ્કત હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તેજ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમામ કાયદેસરના માલીકી કબજા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખી ઈમારતનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના ફલેટ એકટની જોગવાઈઓને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

(૧૨) **DEFFECT LIABILITY :-**

<u>ક્ષતિની જવાબદારી :-</u>

તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલ્કતનો 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 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 સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા 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 નહી.

(૧૩) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત **"મવડી પ્લાઝા"** 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 મંજુર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ **"મવડી પ્લાઝા"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **"મવડી પ્લાઝા"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કતના સહમાલીકોના એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટી **"..................... ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરેલ છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવા, તેમની સતા અને ફરજો નિર્દિષ્ટ કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક 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 જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેંચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળ ની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહું ઈમારતમાં આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સ એશોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક 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 સતાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એશોસીએશન/ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોસીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(ડી) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમજ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલીક સાથે મળીને એશોસીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહીયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર/હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ, અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહું મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહું **"મવડી પ્લાઝા"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે ઈમારત સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા વખતો વખત એશોસીએશનને ઠરાવેલ બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસાંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ **"............... ઓનર્સ એશોસીએશન"** ને ચુકવવાના છે અને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલ્કત ધારકોએ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેંચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેંચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ અમો વેંચનાર પાસેથી જયાં સુધી અન્ય મિલ્કતનું વેંચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાહેંધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

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

(જી) સદરહું મિલ્કત કે **"મવડી પ્લાઝા"** ની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કિંગ વિગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના રંગ–રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એચ) સમગ્ર ઈમારતની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, સેલર પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(આઈ) સદરહું મિલ્કતમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી કે ઈમારતના પ્લમ્બીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો ઈમારત કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(કે) સદરહું વેંચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સબંધિત 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 કનેકશન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ–૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.

(એલ) સદરહું મિલ્કત તમો ખરીદનારે વ્યાપારીકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહું મિલ્કતમાં બીજી કોઈ પ્રવૃતિ 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 તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. 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 ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ **"મવડી પ્લાઝા"** ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઈનેઝ, હોર્ડીંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેકટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ–બેનર–સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો એશોસીએશનના રહેશે.

(એન) **"મવડી પ્લાઝા"** ના નામની ઓળખાતી કોર્મશીયલ લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ દુકાન/ઓફિસમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યવસાયીક પ્રવૃતિઓ 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 ખરીદનારએ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ **"............ ઓનર્સ એશોસીએશન"** ના વખતો વખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અગર અનિવાર્ય સંજોગોવશાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલ્કત માલીક અને / અથવા એશોસીએશન કે સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

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

(કયુ) આ મિલ્કત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલા "................ **ઓનર્સ એશોસીએશન"** ની પૂર્વમંજુરી લેવી ફરજીયાત રહેશે.

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

(૧૪) અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૧૫) **DISPUTE RESOLUTION :-**

<u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી 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) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સતાધિકારીને 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 :-**

<u>રદ કરવા બાબત :–</u>

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 માલીકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો નીચે મુજબના છે જેની ખરાઈ કરાવી તેની નકલો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે.

૧: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ના બાંધકામની પરવાનગી નં. ૧૬ તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૯ ની પરવાનગીની નકલ તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

૨: ગામ મવડી–૩ ના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનો નમુનો નં. ૨, અનુક્રમ નં. ૧૪૫૮ થી અમો સુવર્ણભુમી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી પરાગ ડાયાભાઈ સોરઠીયા વિગેરેના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે, તેની નકલ.

૩: અનુક્રમ નં. ૧૧૫૫ તા. ૧૬/૦૨/૨૦૧૮ નો અમો સુવર્ણભુમી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી પરાગ ડાયાભાઈ સોરઠીયા વિગેરે જોગ શ્રી ભાનુબેન ભોજાભાઈ સોરઠીયા વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૪: અનુક્રમ નં. ૫૭૩૬ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૭ નો સુવર્ણભુમી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી પરાગ ડાયાભાઈ સોરઠીયા વિગેરે વચ્ચે તા. ૦૫/૧૦/૨૦૧૭ ના થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

૫: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ આપેલ જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરી વર્ગીકરણ નં. ૧૧૬ તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૭ ની પરવાનગીની ટ્રુ કોપી તથા મંજુર થયેલ સબ પ્લોટ પ્લાનની ટ્રુ કોપી.

૬: ગામ મવડી–૩ ના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુનો નં. ૮–અ, ખાતા નં. ૪૦૭ તથા હક પત્રક નં. ૬, નોંધ નં. ૩૦૨૪ થી શ્રી ભાનુબેન ભોજાભાઈ સોરઠીયા તથા શ્રી ડાયાભાઈ ભોજાભાઈ સોરઠીયાના નામની બીનખેતી હુકમ મુજબની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે, તેની નકલ તથા ૭/૧૨ ની નકલ તથા હક પત્રક નં. ૬, નોંધ નં. ૨૯, ૧૮૭, ૨૨૭૫ તથા ૨૨૭૬ થી પ્રમાણીત થયેલ નોંધોની નકલ.

૭: બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં. ૩૧૫/૧૧–૧૨ તા. ૧૧/૦૯/૨૦૧૨ નો કલેકટરશ્રી રાજકોટએ શ્રી ભાનુબેન ભોજાભાઈ સોરઠીયા વિગેરેના નામનો કરેલ બીનખેતી હુકમની નકલ તથા મામલતદારશ્રી રાજકોટ શહેર(દક્ષીણ) નો બીનખેતી સનંદ અંગેનો દાખલાની નકલ.

૮: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ આપેલ જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરી વર્ગીકરણ નં. ૫ તા. ૦૪/૦૬/૨૦૧૨ ની પરવાનગીની ટ્રુ કોપી તથા મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની ટ્રુ કોપી.

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

(૧૯) અમો પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના **FSI**, વધારાની **FSI**, કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલિકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૨૦) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

–:: શેડયુલ 'એ' ::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૦/ પૈકી ૧ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી), ના મુળખંડ નં. ૫૨ ની આખરીખંડ નં. ૫૨/૧ તથા ૫૨/૨ ની વાણિજયનાં હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ ના સબ પ્લોટ નં. ૨/**એ** ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૨૩–૦૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ વ્યાપારીક હેતુ માટે લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત કે જે **"મવડી પ્લાઝા"** ના નામથી ઓળખાય છે.

–:: "મવડી પ્લાઝા" ની સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::–

સેલર–૨	:–	સેલર પાર્કિગ, સીડી, બે લીફટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ.
સેલર–૧	:–	સેલર પાર્કિગ, સીડી, બે લીફટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ.
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	સોળ શોપ, સોળ(ડબલ્યુ.સી.) તથા એક હેન્ડીકેપ (ડબ્લયુ.સી.), કવર્ડ પાર્કિગ, ત્રણ સીડી તથા બે લીફટનું બાંધકામ.
ફર્સ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી	:–	સોળ શોપ, સોળ(ડબલ્યુ.સી.), સીડી, ત્રણ પેસેજ તથા બે લીફટનું બાંધકામ, પંદર ઓફિસ, પંદર (ડબલ્યુ.સી.), સીડી, પેસેજ તથા બે લીફટનું બાંધકામ.
ફીફર્થ ફલોર	:–	ઓફિસ, (ડબલ્યુ.સી.), સીડી, પેસેજ તથા બે લીફટનું બાંધકામ.

–:: ચર્તુઃદીશા ::–

ઉતરે	::	૨૪–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૩૫–૯૦ ગોળાઈ સહીત છે.
દક્ષિણે	::	સબ પ્લોટ નં. ૨/બી આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૩–૨૫ છે.
પુર્વે	::	પ્લોટ નં. ૧ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૪૦–૦૦ છે.
પશ્ચિમે	::	૨૪–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૪૯–૯૨ ગોળાઈ સહીત છે. તે તરફ ત્રાંસ છે.

–:: શેડયુલ 'બી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ, માં દર્શાવેલ **"મવડી પ્લાઝા"** નાં નામથી ઓળખાતી વ્યાપારીક હેતુ માટે લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી .... **માળે** આવેલ **દુકાન/ઓફિસ નં.** .... કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... ની સગવડતામાં...વિગેરે સહીતની સગવડતાઓ આવેલ છે. તે દુકાન/ઓફિસની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે. તેમજ બિલ્ડીગનો ફલોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજુ છે.

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

–:: શેડયુલ 'સી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ, માં જણાવેલ ઈમારતની સઘળી જમીન, ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીગ્ઝ, ગટર કનેકશન, વોટર કનેકશન, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, પેસેજ, સીડી, લીફટ, પ્લમ્બીગ વર્ક, ઈલેકટ્રીકલ વર્ક તથા સેલર પાર્કિગ, ઓપન/કવર્ડ પાર્કીગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સની સંયુકત સુવિધા ગણાશે તેમજ આ **"મવડી પ્લાઝા"** તરીકે ઓળખાતા કોર્મશીયલ લો–રાઈઝ ઈમારતના સહીયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપભોગ, ઉપયોગ સહીયારી રીતે કરવાના રહેશે અને સંકુલના એ.ઓ.પી. ના નિયમો તથા ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનમાં બતાવેલ શરતો, ફરજો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સહીયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ તમામ મિલ્કત ધારકોએ સંયુકત અને સહીયારી ગણવાની છે. જે કાયમ માટે ઈનસેપરેબલ રહેશે. તથા ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી તથા એફ.એસ.આઈ. ના હકકો બિલ્ડર્સના કાયમ માટે રહેશે.

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

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

રાજકોટ.
તારીખ : –૦૮–૨૦૧૯.

અત્રે ::મતુ

(૧)–––––––––––––––––––––––––
(શ્રી પરાગ ડાયાભાઈ સોરઠીયા)

(૨)–––––––––––––––––––––––––
(શ્રી દર્શનાબેન જીતેન્દ્રભાઈ પીપળીયા)

(૩)–––––––––––––––––––––––––
(શ્રી મનોજભાઈ છગનભાઈ ખુંટ)

(૪)–––––––––––––––––––––––––
(શ્રી શૈલેષભાઈ છગનભાઈ ખુંટ)
તે વેંચનાર

અત્રે::શાખ

(૧)–––––––––––––––––––––––––

(૨)–––––––––––––––––––––––––