# –:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

રાજકોટ શહેરમાં જયંત કે. જી. મેઈન રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ લેખવાળી જમીન પૈકી જમીન ચો.વા.આ. ૩૩૦–૫–૦ બરાબર ચો.મી.આ. ૨૭૬–૦૦ ઉપર આવેલ **"ધ એલીગન્સ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુના બિલ્ડીગ માંહેના ......... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ........ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ......... નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ........**

**ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪, એફ. પી. નં. ૬૮.**

**સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭/૩, સીટી સર્વે નં. ૫૦૯૫/૧/ક.**

**બાંધકામ પરવાનગી નં. ૬૦૪, તા. ૦૩/૦૨/૨૦૧૮.**

**વેંચાણ કિંમત રૂા. ............/– અંકે રૂપિયા .......... પુરા.**

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર – ................................

**શ્રી .................,** (PAN : ....... )

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

રહે. : .........................

MO. ......... ...તે ફલેટ ખરીદનાર

**જોગ લખી આપનારા :–**

**અર્હમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો –**

પાન નં. ABKFA 3825 A

**(૧) શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા,** **તે ૪૦% ના હીસ્સેદાર**

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૩, ધંધો : વેપાર,

રહે. : "પુષ્પમ", ૧–વિદ્યાનગર, રાજકોટ.

**(૨) શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ,** **તે ૨૦% ના હીસ્સેદાર**

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

રહે. : "સ્તવન", ૬–ઈન્દ્રપ્રસ્થનગર,

હેમુ ગઢવી હોલ પાછળ, રાજકોટ.

**(૩) શ્રી કિશોરભાઈ મથુરભાઈ દસાણી,** **તે ૨૦% ના હીસ્સેદાર**

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૧, ધંધો : વેપાર,

રહે. : "શ્રીનાથજી કૃપા", લક્ષ્મીવાડી શેરી નં. ૯/૧૦ કોર્નર, રાજકોટ.

**(૪) શ્રી મનન જગદીશભાઈ ભોજાણી,** **તે ૨૦% ના હીસ્સેદાર**

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૫, ધંધો : વેપાર,

રહે. : "કરૂણાનીધન", ગાંધીનગર–૫, ગાંધીગ્રામ, રાજકોટ. :::: તે ફલેટ વેચનારા

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં જયંત કે. જી. મેઈન રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ લેખવાળી જમીન પૈકી જમીન ચો.વા.આ. ૩૩૦–૫–૦ બરાબર ચો.મી.આ. ૨૭૬–૦૦ અનુ. નં. ૮૪૯૨, તા. ૨૦/૧૨/૨૦૧૭ થી ગુજ. લાલજીભાઈ ખીમજીભાઈ વડગામાના વારસદારો શ્રી પ્રતાપ રતીલાલ વડગામા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ અમો વેચનારે સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે લો–રાઈઝ બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરેલ તે મુજબ સદરહુ પ્લોટસમાં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદરહુ એપ્રુવ્ડ પ્લાન મુજબ ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર સુધી દરેક માળે ૪–ફલેટ એવા કુલ ૨૦–ફલેટસનુ બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારબાદ મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ પુર્ણ થતા રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. માંથી મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે. તે સદરહુ સમગ્ર સંકુલને **"ધ એલીગન્સ"** નામ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલકત અમારી સ્વતંત્ર માલિક, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

(૨) ઉપરોકત મિલકત ઉપર **"ધ એલીગન્સ"** નામની લો–રાઈઝ ઈમારત બાંધવાનું નકકી કરેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંર્તગતસક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૩) ઉપરોકત દર્શાવેલ **"ધ એલીગન્સ"** બિલ્ડીગનું સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન, ચર્તુ:સીમા આ **શેડયુલ "એ"** માં આપેલ છે તેમજ તમોને વેચાણથી આપેલ ફલેટનો તમારો સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાનો ભાગ આ દસ્તાવેજનાં **શેડયુલ "બી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. આ બીલ્ડીગમાં રહેલી સામુહિક સહીયારી સુવિધાઓનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજનાં **શેડયુલ "સી"** તથા **શેડયુલ "ડી"** માં કરવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો–રાઈઝ ઈમારત જે **"ધ એલીગન્સ"** તરીકે ઓળ ખાતી બિલ્ડીગના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ......** કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ........** છે તે ફલેટનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ........../– અંકે રૂપિયા ........ પુરાથી વેચાણ આપતા અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ કરેલ મિલકતનો સંપુર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

| રૂપિયા | વિગત |
|---|---|
| ............./– | અંકે રૂપિયા .................. પુરા તમારા તરફથી ઉપરની વિગતેથી અમને ચુકતે અવેજ બદલના મળી ગયેલ છે, જેની આથી હુ પહોંચ સ્વીકારુ છું. હવે અવેજ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારે વાદ વિવાદ કે તકરાર નથી. |

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોક્ત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહુ ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. તેના તમો સુવાંગ માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબ્જેદાર થાઓ છો, અને સદરહુ મિલકત પરત્વેના અમો વેચનારના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ પરત્વે હવેથી વેચનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, અધિકાર, લાગભાગ, દરદાવો, ભરણ પોષણ હકક, વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો અન્ય કોઈ વાંધો તકરાર રહેતા નથી. તેમ છતાં સદરહુ મિલકત પરત્વેના વેચનારના માલીકી હકક સબંધમાં અગર ટાઈટલ સબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓના શિરે રહેશે.

(૭) સદરહુ ફલેટવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. એ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહુ ઈમારતની ખુલ્લી જગ્યા તથા ટેરેસ ઉપર ભવિષ્યમાં નિયમોનુસાર કે ટેકનીકલ કે અન્ય રીતે એફ.એસ.આઈ. મુજબ જો પરવાનગી મળે તો રીવાઈઝડ કે સપ્લીમેન્ટરી પ્લાન પાસ કરાવી, બાંધકામ કરવાનો, વેચાણ કરવાનો તે મુજબ બાંધકામ કરવા અને તેનો ઉપયોગ કરવા કે તેનો યોગ્ય લાગે તે રીતે નિકાલ કરવા અમો વેચનારાઓ હકકદાર રહેશું તેમ તમો ખરીદનાર કબુલ રાખી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમારી સંમતિ આપો છો. તેમજ આવું બાંધકામ કર્યા બાદ ઉપરની અગાસીના ઉપયોગ અને ઉપભોગના હકકો અને અધિકારો ઓનર્સ એશોશીએશનના સહીયારા રહેશે.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વેચનારના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ–સામાન, બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્ઝ વાપરેલ છે તે તમો ખરીદનારે કબુલ રાખેલ છે અને ફલેટનો કબ્જો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો યાવતચંદ્ર દિવા કરો, લીલા વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર સરકારી, અર્ધ સરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલિકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ, કરજ, બોજો કે ચાર્જીસનથી કે સદરહુ મિલકત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિકયુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ પરત્વેના આજ દિન સુધીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, લીઝ, ફીઝ, ચાર્જીઝ વિગેરેની તમામ જવાબદારીઓ અમો વેચનારે અદા કરેલ છે અને આજથી તેવી તમામ જવાબદારીઓ તમો અદા કરજો. તેમ છતાં આજ પહેલાની તેવી કોઈ જવાબદારી બાકી નીકળે અને તે અદા કરવાની તમો ને ફરજ પડે તો તેવી રકમ વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓ પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ ટેકસ ભરવાના થાય તો તેવા ટેકસની રકમ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને અલગથી ચુકવી આપવાનું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનાર તરફથી મળતા આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ

(૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીગ પડી જાય તો તમો ખરીદનાર નો ફલેટ હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલીકી કબ્જા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખા મકાનનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચથાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજય ના ફલેટ એકટ ની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સસાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

(૧૨) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે.
તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહી.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ **"ધ એલીગન્સ"** ના નામથી ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફલેટ 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 બિલ્ડીગનું નામ **"ધ એલીગન્સ"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **"ધ એલીગન્સ"** બિલ્ડીગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વશરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીગમાં આવેલ મિલકત ઓનર્સના એશોશીએશન/સોસાયટીને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/ કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ–૦૩ (ત્રણ)ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના

પરવાના, વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમન સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ નો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને એશોશીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબ્જેદાર/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) સદરહુ ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **"ધ એલીગન્સ"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચલીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચતથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ **"ધ એલીગન્સ ફલેટ ઓનર્સ એશોશીએશન"** ને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટ ના વ્યાજ માંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફ્લેટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જયાં સુધી અન્ય ફ્લેટસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.

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

(જી) સદરહુ ફ્લેટ કે **"ધ એલીગન્સ"** ની દીવાલો, સીડી, લીફ્ટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીગના બારોબારના રંગ–રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એચ) સમગ્ર બિલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કીગ 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) સદરહુ ફ્લેટમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીગના પ્લબીગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહુ ફ્લેટમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ 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 કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલકતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે, તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજદિવસ સુધીના અમો વેચનારે 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) સદરહુ ફ્લેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટમાં બીજી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની નથી તેવું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપરનીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(એમ) સદરહુ ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારે કે સદર બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ **"ધ એલીગન્સ"** ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઇનેઝ, હોર્ડિંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેક્ટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ–બેનર–સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હક્કો અને અધિકારો અમો વેચનારના રહેશે.

(એન) **"ધ એલીગન્સ"**ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની અલગ–અલગ હાઈરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોચીગ વિગરે માટેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃતિઓ કરવાની નથી તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધિઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી તમો ખરીદનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ **"ધ એલીગન્સ ફલેટ ઓનર્સએશોશીએશન"** ના વખતોવખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકત માલીક અને/અથવા એશોશીએશનની પુર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

(પી) આ મિલકત 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 મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું છે.

(ક્યુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલાં **"ધ એલીગન્સ ફલેટ ઓનર્સ એશોશીએશન"** ની પૂર્વ મંજુરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.

(આર) લીફ્ટ તથા અગ્નિશામક સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફ્ટ અને ફાયર એન.ઓ.સી.ની મુદત પુર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સએશોશીએશનના હોદેદારો મારફત કરવાની રહેશે.

(એસ) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સતાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(ટી) 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.

(૧૪) સદરહુ મિલકત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે :–

૧. રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. ની બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ.

૨. અનુ. નં. ૮૪૯૨, તા. ૨૦/૧૨/૨૦૧૭ નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી ભાગીદારી પેઢી જોગ ગુજ. લાલજીભાઈ ખીમજીભાઈ વડગામાના વારસદાર શ્રી પ્રતાપ રતીલાલ વડગામાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૩. સદરહુ મીલ્કત માંહેના સમાયેલ ગુજરનાર ધીરજલાલ લાલજીભાઈ વડગામાના વારસદાર દરજજે શ્રી ભારતીબેન ધીરજલાલ વડગામા વિગેરેએ રાજકોટની કોર્ટમાંથી દી.પ.અ.નં. ૩૧૧/૦૫, તા. ૧૧/૦૮/૨૦૦૫ થી મેળવેલ હેરશીપ સર્ટીફીકેટની નકલ.

૪. સદરહુ મીલ્કત માંહેના સમાયેલ ગુજરનાર લાલજીભાઈ ખીમજીભાઈ વડગામા તથા ગુજરનાર ધનસુખભાઈ લાલજીભાઈ વડગામાના વારસદાર દરજજે શ્રી હસમુખભાઈ લાલજીભાઈ વડગામા વિગેરેએ રાજકોટની કોર્ટમાંથી દી.પ.અ.નં. ૯૮/૨૦૦૪, તા. ૨૬/૦૩/૨૦૦૪ થી મેળવેલ હેરશીપ સર્ટીફીકેટની નકલ.

૫. અનુ. નં. ૫૧૮૮, તા. ૧૬/૧૧/૨૦૦૦ થી શ્રી જસ્મીન કાંતીલાલ વડગામાએ સદરહુ મીલ્કતની સોંપણી અંગેનુ એપોઈન્ટમેન્ટ ઓફ એકઝીકયુશન ઈન પાવર રજી. કરાવેલ છે તે નકલ.

૬. અનુ. નં. ૩૫૧૮, તા. ૩૦/૦૫/૧૯૮૭ નો નદાવા ફારગતી દસ્તાવેજ શ્રી કાંતીલાલ ખીમજીભાઈ વડગામા જોગ શ્રી રતીલાલ લાલજીભાઈ વડગામા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તે નકલ

૭. અનુ. નં. ૪૪૬૩, તા. ૨૮/૧૦/૧૯૭૦ જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૬૧૭૮, વો. ૮૮૭, તા. ૦૩/૧૨/૧૯૭૦ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી લાલજીભાઈ ખીમજીભાઈ વડગામા જોગ શ્રી ચમનલાલ અમૃતલાલ જસાણી વિગેરેના કુલમુખત્યાર શ્રી રમેશચંદ્ર અમૃતલાલ જસાણીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૮. શ્રી ચમનલાલ અમૃતલાલ જસાણી વિગેરેએ તા. ૦૯/૧૦/૧૯૬૮ ના રોજ શ્રી રમેશચંદ્ર અમૃતલાલ જસાણીને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૯. અનુ. નં. ૧૭૪૬, તા. ૧૯/૦૬/૧૯૫૯ જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૦૫૭, વો. ૧૯૧, તા. ૨૪/૦૯/૧૯૫૯ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી ચમનલાલ અમૃતલાલ જસાણી વિગેરે જોગ શ્રી ભાગીરથી કાનજી ડોડીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૦. સ્વ. રા. પા. લેખ બુક નં. ૨/૧૯૯૪, તા. ૨૧/૧૨/૧૯૩૭ શ્રી ભાગીરથી કાનજીભાઈ ડોડીયાના નામના લેખની નકલ.

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડ્યુલ્સ નીચે મુજબ છે. :–

**::– શેડયુલ 'એ' –::**

રાજકોટ શહેરમાં જયંત કે. જી. મેઈન રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ લેખવાળી જમીન પૈકી જમીન ચો.વા.આ. ૩૩૦–૫–૦ બરાબર ચો.મી.આ. ૨૭૬–૦૦ ઉપર આવેલ **"ધ એલીગન્સ"** ના નામથી ઓળખાય છે તેના બાંધકામનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

**–: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન :–**

| | | |
|---|---|---|
| ગ્રાઉન્ડ ફલોર | :– | કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનુ બાંધકામ. |
| ૧ થી ૪ માળ સુધી | :– | લીવીંગ રૂમ, કીચન, બે–સ્ટડીરૂમ, બે–ટોઈલેટ, બાલ્કની એવા બે યુનીટ, તથા લીવીંગ રૂમ, કીચન, બેડરૂમ, ટોઈલેટ, બાલ્કનીના બે યુનીટ મળી કુલ ચાર યુનીટ. |
| ૫ મા માળે | :– | લીવીંગ રૂમ, કીચન, બે સ્ટડીરૂમ, બે ટોઈલેટ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ, તથા લીવીંગ રૂમ, કીચન, બેડરૂમ, ટોઈલેટ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ મળી કુલ ચાર યુનીટ. |

**કુલ ૨૦ યુનીટ.**

**–: સમગ્ર મિલકતની ચર્તુ:દિશા :–**

| | | |
|---|---|---|
| ઉત્તરે | :– | જાહેર રસ્તો આવેલ છે, તે તરફ માપ ફુટ ૩૫–૦૦ છે. |
| દક્ષિણે | :– | અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે, તે તરફ માપ ફુટ ૩૫–૦૦ છે. |
| પૂર્વે | :– | અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે, તે તરફ માપ ફુટ ૮૫–૦૦ છે. |
| પશ્ચિમે | :– | અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે, તે તરફ માપ ફુટ ૮૫–૦૦ છે. |

**–:: શેડયુલ 'બી' ::–**

ઉપરોક્ત શેડ્યુલ–એ માં દશાવેલ **"ધ એલીગન્સ"** તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીગના **...... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. .......** ની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજુ છે.

ઉત્તરે :– ..........

દક્ષિણે :– ..........

પૂર્વે :– ..........

પશ્ચિમે :– ..........

## શેડયુલ ' સી'

સેનેટરી, ફીટીગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં

**વિશેષતાઓ :–**

| | | | |
|---|---|---|---|
| (૧) | ટાઈટલ | : | ટાઈટલ કલીયર તથા લોનેબલ ઓથોરાઈઝડ મંજુર પલાન |
| (૨) | બેરૂમ | : | બેડ રૂમમાં એટેચ બાથમાં ફુલ્લી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું બાથ ફિટીંગ. |
| (૩) | વિન્ડો | : | પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનીયમ સેકશન વિથ ગ્લાસ ફિટીંગ. |
| (૪) | પાર્કિંગ | : | વિશાળ પાર્કિંગની સુવિધા / એટેચ ટોયલેટ. |
| (૫) | મોર્ડન સેફ્ટી | : | બિલ્ડીગ CCTV કેમેરા થી સુસજ્જ. |
| (૬) | લીફ્ટ | : | ઓટોમેટીક ડોર – M.S. કેબીનેટ સાથે. |

(૭) કોમન સોલાર વોટર હિટર.

(૮) જનરેટર

**સુવિધાઓ :–**

(૧) શહેરના હાર્દશમાં જયંત કે. જી. મેઈન રોડ ઉપર શાંત, રમણીય પોશ એરીયામાં 2BHK ના ૨૦ લકઝરીયસ ફ્લેટસનું સુંદર આયોજન.

(૨) કિચનમાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, પ્લેટ ફોર્મ ઉપર ફુલ્લી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.

(૩) ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી.ડિઝાઈન મુજબનું બાંધકામ.

(૪) દરેક ફ્લેટમાં કેબલ કનેકશન વાયરીગ.

(૫) આકર્ષક પ્રવેશદ્વાર.

(૬) આકર્ષક એલીવેશન.

(૭) દરેક ફલેટધારકોને તથા સિકયોરીટી કેબીનમાં ઈન્ટરકોમની સુવિધા.

(૮) મુખ્ય પ્રવેશદ્વાર પર સિક્યુરીટી કેબીનની સુવિધા.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતામાટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

**શેડયુલ 'ડી'**

સદરહુ **"ધ એલીગન્સ"** બિલ્ડીગમાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓની વિગત નીચે મુજબ છે.

(૧) ઉપર જવા આવવા માટે સીડી અને સીડી રૂમ.

(૨) સદરહુ બિલ્ડીગના છત, બીમ, કોલમ, દિવાલ.

(૩) સદરહુ બિલ્ડીગના ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ ખુલ્લી અગાસી તથા અગાસીમા પાણીનો ટાંકો.

(૪) સદરહુ બિલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીક કનેકશન તથા પાણીની સગવડતા માટેનુ બોરીંગથી પાણી ટાંકામાં ચડાવવા માટેની ઈલેકટ્રીક મોટર તથા તેનુ કનેકશન અને ફીટીંગ અને મોટર પમ્પ સેટ તથા મોટર બોર્ડ.

ઉપરોક્ત સુવિધાઓ સહીયારી સુવિધાઓ છે સદરહુ સહીયારી સુવિધાનો દરેક એકમ હોર્લ્ડરે સંયુકત રીતે વપરાશ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) સદરહુ ઈમારતની ખુલ્લી જગ્યા તથા ટેરેસ ઉપર નિયમ મુજબ જો પરવાનગી મળે તો રીવાઈઝડ કે સપ્લીમેન્ટરી પ્લાન પાસ કરાવી તે મુજબ બાંધકામ કરવા અને તેનો ઉપયોગ કરવા કે તેનો યોગ્ય લાગે તે રીતે નિકાલ કરવા અમો વેચનારાઓ હકકદાર છીએ.

(૧૭) સદરહુ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જો કોઈપણ જગ્યાએ શરતચુકથી, ટાઈપોગ્રાફી ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, ટીપ્પણ, સરકારી હુકમો તેમજ સરકારી રેકર્ડને અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચનારે તમો ખરીદનારના ખર્ચેરજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમક્ષ, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ,શરમ, દાબ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ,

તારીખ : ૨૭/૦૨/૨૦૧૮

અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ          અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

(૧) ...................................

શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા

(૨) ...................................

શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ

(૩) ...................................

શ્રી કિશોરભાઈ મથુરભાઈ દસાણી

(૪) ...................................

શ્રી મનન જગદીશભાઈ ભોજાણી

તેઓ અર્હમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદારો

<u>—: તેઓ વેચનારા :—</u>

(૧) ...................................

(૨) ...................................

Arham Developers

Partner