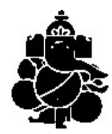

<u>::– વેચાણ દસ્તાવેજ–::</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના ગામ માઘાપરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૧ અને ૪૨ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નં. ૧,૨,૩,૪,૫,૬,૨૬,૨૭,૨૮ અને ૨૯ જી ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૦૫–૨૦ ૫૨ **"વિરલ હાઈટસ"** નાં નામથી બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બીલ્ડીગ માંહેથી **.... માળે** આવેલ **દુકાન / ઓફીસ નંબર –.....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ**.....–.....** છે તથા **ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા** ચો.મી.આ. **....–... ઓપન/કવર્ડ પાર્કિગ** ચો.મી.આ. ....–... નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

———————————————————————————————

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ......–.....

———————————————————————————————

વેચાણ કિંમત રૂપિયા ––,––,–––/– અંકે રૂપિયા –––––––––– પુરા

———————————————————————————————

શ્રી –––––––––––––––––––––––– **(PAN ----- ---- -)**

ધર્મે :– , ઉ.વ.આ. , ધંધો :– ,

ઠે.

રહે. ... તે મિલકત ખરીદનાર

<u>જોગ લખી આપનાર ::–</u>

શ્રી વિરેન્દ્રકુમાર ઘનસુખરાય મહેતા ઉર્ફે શ્રી વિરેન્દ્રકુમાર ઘનસુખલાલ મહેતા તે જાતે તથા શ્રી રવિકુમાર ઘનસુખરાય મહેતા ઉર્ફે શ્રી રવિકુમાર ઘનસુખલાલ મહેતાના કુલ મુખત્યાર દરજજે ધર્મે : હિન્દુ, ઉંમર : ૩૬, ધંધો : ધંધો, સરનામુઃ ૩૩, ગોયલ પેલેસ, એસ. જી. હાઈવે, ગ્રાન્ડ ભગવતી હોટલ પાસે, બોડકદેવ, અમદાવાદ. **... તે મિલકત વેચનાર**

________________________	________________________
(મિલકત ખરીદનાર)	(મિલકત વેચનાર)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના ગામ માઘાપરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૧ અને ૪૨ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નં. ૧,૨,૩,૪,૫,૬,૨૬,૨૭,૨૮ અને ૨૯ જી ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૦૫–૨૦ પર **"વિરલ હાઈટસ"** નાં નામથી બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ માંહેથી દુકાનો / શોરૂમ / ઓફીસો આવેલ છે, તે પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની મિલ્કતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામા આવે છે.

સદરહું પારા નં. ૧ માં દર્શાવેલ જમીન પૈકી સર્વે નં. ૪૧ ની જમીન રાજકોટ જીલ્લા પંચાયત કચેરીના બિનખેતી હુકમ નં. ૨૦૮/૨૦૦૨–૦૩, તા. ૨૧/૦૭/૨૦૦૩ થી તથા સર્વે નં. ૪૨ ની જમીન રાજકોટ જીલ્લા પંચાયત કચેરીના બિનખેતી હુકમ નં. ૪૭/૨૦૦૧–૦૨, તા. ૨૭/૦૩/૨૦૦૨ થી બિનખેતી થયેલ છે અને તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં અનુક્રમે નોંધ નં. ૧૭૧૫, તા. ૨૨/૦૭/૨૦૦૩ અને નોંધ નં. ૧૪૨૪, તા. ૦૪–૦૪–૨૦૦૨ થી દાખલ થયેલ છે.

સદરહું પેટા નં. ૧ માં દર્શાવેલ બિનખેતી જમીનના પ્લોટસ તથા તેના મંજુર થયેલ સબ–પ્લોટસ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧, ૨, ૩, ૪, ૫, ૬, ૨૬, ૨૭, ૨૮ અને ૨૯ જી ની જમીન ૧૩૦૫–૨૦ ચો.મી. અમો વેચનારએ અમારા નામના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૧૨૬ થી તા. ૧૫/૧૨/૨૦૦૩ ના રોજ ખરીદ કરેલ છે અને તે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોધં નં. ૧૮૮૫ તા. ૨૩/૧૨/૨૦૦૩ દાખલ થયેલ છે, તેમજ ગામ નમુના નં. ૨ માં પણ નોંધ દાખલ થયેલ છે.

આમ ઉપરોકત હકીકતોની રૂઈએ અમો વેચનાર સદરહું જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલા છે, અને સદરહું જમીન સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે અમો વેચનાર ના નામ ઉપર ચાલતી આવેલ છે.

અમો વેચનાર સદરહું જમીનના સબ–પ્લોટ નં. ૧,૨,૩,૪,૫,૬,૨૬,૨૭,૨૮ અને ૨૯ જી ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૦૫–૨૦ પર દુકાનો, શોરૂમ, ઓફીસો ધરાવતું કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ**"વિરલ હાઈટસ"** ના નામે બનાવવાનું અમો વેચનાર એ નકકી કરેલ અને તેના બાંધકામના પ્લાન આર્કિટેકટ પાસે તૈયાર કરાવડાવી એકતરફવાળાએ રાજકોટ અર્બન ડેવોલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસે રજુ કરાવી મંજુર કરાવેલ છે અને બાંધકામ અંગેની પરવાનગી નં. ૧૮૮/૧૫/૬૭૨૭, તા. ૧૭/૧૧/૨૦૧૮ થી રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવી તે મુજબ સદરહું જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર છ દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર ત્રણ દુકાનો તથા ચાર ઓફીસો અને બીજા માળ થી સાતમાં માળ સુધીમાં ઓફીસો મળી કુલ યુનીટ ૯૭ તથા બે બેઝમેન્ટ

પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સ્ટેર કેબીનનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરી તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગને "વિરલ હાઈટસ" નામ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજવાળી મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૨) ઉપરોક્ત મિલકત ઉપર **"વિરલ હાઈટસ"** નામની કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર– .... છે.

(૩) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત **"વિરલ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ માં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના **'શેડયુલ–એ'** માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની તમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને સુવાંગ ભોગવવાની સંપુર્ણ વિગત તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના **'શેડયુલ–બી'** માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ આ બીલ્ડીંગ ના તમામ મિલકત ઓનર્સ સાથે સંયુકત રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના **'શેડયુલ–સી'** માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોક્ત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વાણીજય ના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ બીલ્ડીંગ જે **"વિરલ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાય છે તેબીલ્ડીંગ માંહેથી –– **માળે** આવેલ**દુકાન / ઓફીસ નંબર**– –**.....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ.**.....**–**.....** છે તથા **ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–... **ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ** ચો.મી.આ. ....–... છે એમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ...–... બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ**....–..... છે તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે તે મિલકતનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.––/– અંકે રૂપિયા –– પુરાથી વેચાણ આપેલ હોય, **સદર કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નંબર–..., તારીખ ––/––/૨૦–– ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ.** તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એશોશીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એશોશીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૫) **"વિરલ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ માંહેથી તમોને વેચાણ આપેલ –– **માળે** આવેલ**દુકાન / ઓફીસ નંબર**–....ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>ક્રમ</u>	<u>રકમ</u>	<u>વિગત</u>
(૧)	રૂા. ––/–	અંકે રૂપિયા –– પુરા રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નંબર–..., તારીખ ––/––/૨૦–– ના રોજથી મળેલ છે.
(૨)		

____________________________ ____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

કુલ રૂા. --,--,---/-   અંકે રૂપિયા ------------ પુરા

----

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોકત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહુ મિલકતનો 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 મિલકત પરત્વે હવેથી વેચનારાઓનો 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 વેચનારાઓના 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 મિલકતવાળા બિલ્ડીગના રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ એ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીગના ડીટેલ્ડ સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશા, હદહુદ અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત વેચનારાઓના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ-સામાન, બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ, ફીટીગ્ઝ, પ્લમ્બીગ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, ફલોરીગ, તેમજ તેની ગુણવતા તે તમો ખરીદનારે પ્રત્યક્ષ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે અને કબુલ રાખેલ છે અને મિલકતનો કબ્જો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો યાવતચંદ્ર દિવા કરો, લીલા વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનોઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત ઉપર સરકારી, અર્ધ સરકારી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી 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 મિલકત 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 તમોને 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 ખરીદનારની મિલકત હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે

_______________________   _______________________

(મિલકત ખરીદનાર)   (મિલકત વેચનાર)

ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલીકી કબ્જા 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 રાજય ના ફલેટ એકટ ની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

(૧૨) **DEFFECT LIABILITY:-** <u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>

તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિકલતમાં 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 મિલકત **"વિરલ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ માં આવેલ હોય, તમો મિલકત 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 **"વિરલ હાઈટસ"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **"વિરલ હાઈટસ"** બિલ્ડીગમાં આવેલ મિલકતના સહમાલીકોના એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની 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 થતાં 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 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 ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એશોશીએશન/ સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/ કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE)

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

આવ્યાના માસ–૦૩ (ત્રણ)ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો 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, લીફટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમન સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓનો 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 મિલકતનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **"વિરલ હાઈટસ"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીગ સફાઈ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા વખતોવખત એશોશીએનને ઠરાવેલ બિલ્ડીગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ફલેટ ઓનર્સ એશોશીએશનને ચુકવવાના છે અને સદરહુ 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 વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિકલતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જયાં સુધી મિલકતનું 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 મિલકત કે **"વિરલ હાઈટસ"** ની દીવાલો, સીડી, લીફટ 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, લીફટ, સીડી, પાર્કીગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(આઈ) સદરહુ મિલકતમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગના પ્લબીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહુ મિલકતમાં 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 સ્ટ્રકચરને 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 મિલકત તમો ખરીદનારે વાણીજયના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ મિલકતમાં 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 મિલકતમાં તમો ખરીદનારેકે સદર બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ **"વિરલ હાઈટસ"** ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઇનેઝ, હોર્ડિંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેકટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ–બેનર–સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો એશોશીએશનના રહેશે.

(એન) **"વિરલ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતી વાણીજયના હેતુ માટેની કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ માં આવેલ **દુકાન / ઓફીસ** માં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોચીગ વિગરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના 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

____________________________ ____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

વ્યવસાયિક ધાર્મિક વિધિઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ 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 ફલેટ ઓનર્સ એશોશીએશનના વખતોવખતના નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

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

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

(કયુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલાં **ફલેટ ઓનર્સ એશોશીએશન**ની પૂર્વમંજુરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.

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

(૧૪) ***અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI, કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં.*** અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોશીએશનને 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 સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ –પરસ સંમતિ થી ઉકેલવામા 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 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.

___________________________ (મિલકત ખરીદનાર)

___________________________ (મિલકત વેચનાર)

(૧૭) SEVERABILITY:- <u>રદ કરવા બાબતઃ–</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 હેાય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને 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) સદરહુ મિલકત પરત્વેના અમો વેચનારના અમારા માલીકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો નીચે મુજબના છે જેની ખરાઈ કરાવી તેની નકલો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે :–

(૧)

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

(૧૯) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે. :–

<u>::– શેડયુલ "એ" –::</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના ગામ માધાપરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૧ અને ૪૨ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નં. ૧,૨,૩,૪,૫,૬,૨૬,૨૭,૨૮ અને ૨૯ જી ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૦૫–૨૦ પર **"વિરલ હાઈટસ"** નાં નામથી બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ ના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

<u>–: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન :–</u>

ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ૭ દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર ત્રણ દુકાનો તથા ચાર ઓફીસો અને બીજા માળ થી સાતમાં માળ સુધીમાં ઓફીસો મળી કુલ યુનીટ ૯૭ તથા બે બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, લીફટ, સ્ટેર કેબીનનું બાંધકામ.

<u>–: ચતુર્દિશા :–</u>

ઉતર : સબ પ્લોટ નં. ૧,૨,૩,૪,૫,૬,૨૬,૨૭,૨૮ અને ૨૯ એફ આવેલ છે.
દક્ષીણ : ૧,૨,૩,૪,૫,૬,૨૬,૨૭,૨૮ અને ૨૯ એચ આવેલ છે.
પુર્વ : રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ : રસ્તો આવેલ છે.

<u>::– શેડયુલ "બી" –::</u>

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ**"વિરલ હાઈટસ"** નામની લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેથી **.... માળે** આવેલ **દુકાન / ઓફીસ નંબર–** **–.....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા**

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

ચો.મી.આ**.....–.....** છે તથા **ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા** ચો.મી.આ. ....–... **ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ** ચો.મી.આ. ....–... છે. તેની ચતુ:ર્દિશા નીચે મુજબ છે.

–: ચતુર્દિશા :–

ઉતરે : –– આવેલ છે.

દક્ષિણે : –– આવેલ છે.

પુર્વે : –– આવેલ છે.

પશ્ચિમે : –– આવેલ છે.

શેડયુલ 'સી'

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં જણાવેલ ઈમારતની સઘળી જમીન, ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીંગ્ઝ, ગટર કનેકશન, વોટર કનેકશન, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, પેસેજ, સીડી, લીફટ, પ્લમ્બીગ વર્ક, ઈલેકટ્રીકલ વર્ક, પાણીની લાઈનો, તથા ઓપન/કવર્ડ પાર્કીંગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સની સયુંકત સુવિધા ગણાશે તેમજ આ સદર ઈમારતના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપભોગ, ઉપયોગ સહીયારી રીતે કરવાના રહેશે અને સંકુલના એશોશીએશન/સોસાયટી/કંપનીના નિયમો, શરતો, ફરજોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ તમામ મિલકત ધારકોએ સંયુકત અને સહીયારી ગણવાની છે. જે કાયમ માટે ઈનસેપરેબલ રહેશે.

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

ઉપર મુજબનો આ વેચાણનો 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: – –૨૦

અત્ર.............................મતુ અત્ર...........................શાખ

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

વેચનાર

(૨) –––––––––––––––––––

___________________________ ___________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

રજી. એકટની કલમ ૩ર–એ મુજબ :–

____

વેચનાર

____

ખરીદનાર

<u>**મિલકતનું વર્ણન :–**</u> ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના ગામ માઘાપરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૧ અને ૪ર પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નં. ૧,ર,૩,૪,૫,૬,ર૬,ર૭,ર૮ અને ર૯ જી ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૦૫–ર૦ ૫ર **"વિરલ હાઈટસ"** નાં નામથી બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ નો ફોટો.

<u>**મિલકતનું વર્ણન :–**</u> ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના ગામ માઘાપરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૧ અને ૪ર પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નં. ૧,ર,૩,૪,૫,૬,ર૬,ર૭,ર૮ અને ર૯ જી ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૦૫–ર૦ ૫ર **"વિરલ હાઈટસ"** નાં નામથી બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ માંહેથી –– **માળે** આવેલ **દુકાન / ઓફીસ નંબર** –...... નો ફોટો.

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)