–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર **૧૬–૧૯** ગુંઠાની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીન કે જે **"શાંતિનગર"** તરીકે ઓળખાય છે તે માંહેથી પ્લોટ **નં. ૨૨૪ થી ૨૪૩** ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.**૨૦૪૯–૧૬** ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુસરવાળા એપાર્ટમેન્ટ કે જે **"વ્રજધામ–એ, બી, સી તથા ડી"** તરીકે ઓળખાય છે, તે માંહેથી **"વ્રજધામ–એ"** ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** ...., જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે, તે ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

:::

વેં. કિં. રૂા. ..../– **અંકે રૂપિયા** ....

રૈયા રે.સ.નં. ૨૨૧ " શાંતીનગર " "વ્રજધામ–એ"

શ્રી ....
ધર્મે : ...., ઉ.વ. ...., ધંધો : ....
રહે. ....
.... તે ફલેટ ખરીદનાર

<u>**જોગ લખી આપનાર ::–**</u>

શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણી – તે
વ્રજધામ એસોસીએટસના માલીક દરજજે
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૨, ધંધો : વેપાર
ઠે. "વ્રજધામ", શાંતિનગર રેસીડેન્સી,
પાણીના ટાંકા પાસે, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ

.... તે ફલેટ વેચનાર

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર **૧૬–૧૯** ગુંઠાની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીન કે જે **"શાંતિનગર"** તરીકે ઓળખાય છે તે સદરહુ બીન ખેડવાણ પ્લોટસ અંગે પ્રથમ શ્યામ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી સદરહુ મીલ્કતની માલીક હતી ત્યારબાદ સદરહુ શ્યામ

ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ તથા ભાગીદારોએ વિર્સજન કરવાનું નકકી કરતા શ્યામ ડેવલોપર્સે કરેલ વહેંચણી દસ્તાવેજથી અમો ડીઝોલ્વ થયેલ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર નં. ૭ ના ભાગે સદરહુ પ્લોટસ માંહેથી કુલ ૪૮ પ્લોટ અમારી મુડીના હિસ્સા તરીકે ભાગમાં આવેલ, અને સદરહું તમામ પ્લોટસના અમો સ્વતંત્ર માલીક અને કબજે, ભોગવટેદાર છીએ, જે માંહેથી કુલ ૨૦–પ્લોટ એટલે કે પ્લોટ નં. ૨૨૪ થી ૨૪૩ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે રા.મ્યુ.કો. માંથી ધારા ધોરણ મુજબ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૬૭ તા. ૦૨/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી મેળવી પ્લાન પાસ કરાવી કુલ – ચાર રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે, અને સદરહુ બિલ્ડીંગને **"વ્રજધામ – એ, બી, સી, ડી"** નામ આપેલ છે, અને એ રીતે સદરહું ચાર–બિલ્ડીંગ **"વ્રજધામ – એ, બી, સી, ડી"** માં કુલ–૮૦ (એંશી) ફ્લેટનું બાંધકામ કરેલ છે અને સદરહું તમામ બિલ્ડીંગને **"વ્રજધામ"** નામ આપેલ છે અને એ રીતે સદરહું ચાર ટાવર – એ, બી, સી, ડી બિલ્ડીંગનો સ્વતંત્ર, કબજો ભોગવટો અને માલીકી હકક અમો વેચનાર પેઢીની માલીકીના આવેલ છે. અને એ રીતે સદરહું ફલેટસના અમારી પેઢીના અમો માલીક હોય, અમોને વટ, વ્યવહાર, વેચાણ, વ્યવસ્થા કરવા હકક, સતા અને અધિકાર છે અને તે હકક, સતા અને અધિકારની રૂએ સદરહુ **"વ્રજધામ–એ"** ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** ...., જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે, તે ફલેટ ની વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરામા આપવાનું નકકી કરી તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારે આજરોજ આ ઓનરશીપના ધોરણે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય, જેથી સદરહુ લો–રાઇઝ બિલ્ડીંગનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–એ માં કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું ફલેટનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–બી માં કરવામાં આવેલ છે, તથા તમામ યુનિટ ધારકોએ ભોગવવાની કોમન ફેસેલીટીઝની સ્પષ્ટતા પરિશિષ્ટ–સી માં કરવામાં આવેલ છે, તથા સદરહું બિલ્ડીંગના તેમજ ફલેટના તથા કોમન એમેનીટીઝ માટેની અમો વેચનાર તરફથી પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધા પરિશિષ્ટ–ડી માં વર્ણવામાં આવેલ છે અને હવે પછી સદરહુ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મિલ્કતને ફલેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે. તે સદરહુ ફલેટ પ્રત્યેના અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબ્જા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને

સુખાધીકારના સઘળા હકકો સહીત તેનો ખાલી, શાંત, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીનતકરારી કબજા સહીત આથી તમોને વેચાણ આપી તેનો વેચાણનો ચુકતે અવેજ આ નીચે લખી વિગતેથી તમો પાસેથી સંભાળી લઈ તેનો ખાલી નિર્ભય, શાંત, પ્રત્યક્ષ, કબજો આજરોજ તમોને સોપી આપેલ છે, જે તમોએ સંભાળી લેતા તમો તેના સુવાંગ માલીક અને સ્વતંત્ર કબજેદાર બન્યા છો જે આથી તમોને ઓટોમેટીકલી ટ્રાન્સફર થાય છે.

(૩) સદરહુ **ફલેટ નં. ....** હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી હકક સહીત અમોએ તમોને ઉપરની રકમમાં વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ ફલેટ તમો તથા તમારા પુત્રો, વંશ, પરંપરા, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ મન ચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો કે હિસ્સેદાર, દાવેદારનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લેશમાત્ર હકક, હિત, હિસ્સો દરદાવો કે લાગભાગ રહેતો નથી છતા પણ ભવિષ્યમાં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના વેચાણ સંબંધમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સંબંધમાં ઉપસ્થિત થશે તો તે પ્રસંગે અમારે તે અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપવાના છે જેની તમામ જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ, વાલી વારસો સહીત તમામની છે.

(૪) સદરહુ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામ. સરકારશ્રીનું કે અર્ધ સરકારી સંસ્થાઓનું કે રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કનું કે સહકારી બેન્કનું કે ખાનગી વ્યકિત, આસામી, પેઢી, કંપની કે, સંસ્થા કે અન્ય કોઈનું પણ કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ ગીરો ચાર્જ વિગેરે નથી તેમજ તેની વ્યવસ્થા સેટલમેન્ટ ગીરો બક્ષીસ વિગેરે કરેલ નથી તેમજ આ બ્લોક કે તેના કોઈપણ ભાગ બાબતે અદાલતમાં કોઈ જાતની તકરાર ચાલતી નથી તેવી ઉપરની તમામ બાબતોનું તમોને પાકો, વચન વિશ્વાસ ખાત્રી આપીને સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહુ ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

(૫) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ પરના કમ્પલીશન તારીખ સુધી આવતા તમામ વેરા જેવા કે શેષ, લેવી, લીઝ, રા.મ્યુ.કોર્પો. અને સરકારશ્રી તરફથી નાંખવામાં આવતા વેરા જેવા કે વોટર ટેક્ષ, હાઉસ ટેક્ષ, ફાયર ટેક્ષ, ડ્રેનેજ ટેક્ષ કે ફલેટને લગતા અન્ય માંગવામાં આવે તેવા તમામ વેરાઓ અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપવા છે અને કમ્પલીશન તારીખથી એવા તમામ વેરાઓ તમો ભરજો અને સદર વેરાઓ બાબતમાં

કોઈપણ જગ્યાએ નામ. ટ્રાન્સફર કરવાના હોય ત્યારે તેવા તમામ નામ ટ્રાન્સફર ફોર્મમાં અમારે સહી કરી આપવી છે અને જરૂર પડયે રૂબરૂ હાજર રહેવું છે તેમાં કોઈ કસુર કરવાની નથી.

(૬) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટને લગતો વેચાણનો ચુકતે અવેજ અમોને તમારી પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળેલ છે.

રૂા.		
રૂા.		
રૂા.	**................**	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

ઉપરની વિગતે તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેચનારને રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેકથી અમો વેચનાર પેઢીને ચુકતે વસુલ મળી ગયેલ છે. જેની આથી પાકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ હવે પછી ચુકતે અવેજ બાબતે કશો વાંધો–તકરાર અમો વેચનાર કે વેચનાર પેઢીને રહેતા નથી જેની આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૭) ઉપર મુજબની હદહદુદ અને ચર્તુસિમા વાળો ફલેટ આજરોજ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ ફલેટની ઉપર મુજબની હકિકતે ચુકતે અવેજ મળી ગયેલ છે અને સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટને લગતા કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે.

(૧) વ્રજધામ એસોસીએટસએ બનાવેલ એ.ઓ.પી. રજીસ્ટ્રેશન નં. ...., તા................ ના રોજની નકલ.

(૨) આર.એમ.સી.એ ઈશ્યુ કરેલ મકાન વપરાશ દાખલા નં. ...., તા................ ના રોજની નકલ.

(૩) આર.એમ.સી.એ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી નં.૬૭, તા.૦૨/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજની છે, તે તથા વિકાસ કામની પરવાનગીની નકલ.

(૪) રાજકોટ રૂડાએ ઈસ્યુ કરેલ ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

(૫) સીટી સર્વે કચેરી નં. ૧ એ સદરહું મિલ્કત અન્વયે રૈયા રેકર્ડ હાલ અમલમાં ન હોય, જેથી તે અંગે આપેલ તા. ૦૮/૦૫/૨૦૧૮ નો જવાબની નકલ.

(૬) શ્યામ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ પેઢીનું વિસર્જન કરતા તેમની મિલ્કત અંગે થયેલ બધાં ભાગીદારો વચ્ચેનો વહેંચણી દસ્તાવેજ ડુપ્લીકેટ કોપી અનુક્રમ નં. ૩૯૫૧, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજનો છે તેની નકલ.

(૭) શ્યામ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા અન્ય ફેરફાર દસ્તાવેજ કુલ ચાર દસ્તાવેજની નકલ.

(૮) મામલતદાર કચેરી, રાજકોટ શહેર પશ્ચિમ ધ્વારા જમન/એટીવીટી/૮૪૬/૨૦૧૮ તા. ૧૦/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી બીનખેતીની સનંદ ઉપલબ્ધ ન હોય, તે મતલબના આપેલ દાખલાની નકલ.

(૯) કલેકટરશ્રી રાજકોટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ બિનખેતીનો હુકમ નં. લેરેકોક/૬૫–કેસ નં.૫૨/૦૨–૦૩, તા. ૨૧–૧૨–૨૦૦૨ અને તે અન્વયેનો મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૧૦) શ્રી નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળી જોગ ટપુભાઈ નારણભાઈ વિગેરેએ રૈયાના સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની ખેતીની જમીન એ. ૧૨–૨૬ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ જે અનુ.નં. ૩૫૭૬, તા.૧૭/૦૬/૨૦૦૦ નવા નંબર ૪૦૫૮, તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૧ છે, તેની નકલ.

(૧૧) શ્રી નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળી જોગ શ્રી જાદવભાઈ બચુભાઈ વિગેરે એ રૈયાના સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એ. ૩–૩૩ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૩૫૭૫, તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૦ નવા નંબર ૪૦૫૭, તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૧ ના છે, તેની ખરી નકલ.

(૧૨) સદરહું જમીન અન્વયે હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ ઉપલબ્ધ ન હોય, તે મતલબનો ડી.આઈ.એલ.આર. કચેરીએ આપેલ નં. આર.કે.વશી/૧૭૨/૧૬ તા. ૨૨/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજનો છે, તે દાખલાની નકલ.

(૧૩) સદરહું જમીનના ટીપ્પણની નકલ.

(૧૪) પ્રમોલગેશનની ગામના નમુના નં. ૬, હકકપત્રકમાની નોંધ નં. ૨૧, ૧૪૫, ૪૦૨, ૪૩૧૦, ૪૪૦૫, ૩૯૧૬, ૩૯૧૭, ૪૨૮૮, ૪૩૩૨, ૧૧૬૫૧ તથા લીઝની પહોંચની નકલ.

સદરહુ ઈમારત **"વ્રજધામ – એ, બી, સી, ડી"** બિલ્ડીંગના ઉપર મુજબના માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ કલીઅર માર્કેટેબલ છે અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝનું (લેખ દસ્તાવેજોનું) તમોએ ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાય કરેલ છે અને તમોને ટાઈટલ કલીઅર અંગેની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહુ ફલેટના તમામ ટાઈટલ ડીડઝની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ અંગે કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવે કે દરદાવો થાય તો તેવા વાંધા તકરાર કે દર દાવાનું નિવારણ અમોએ અમારા ખર્ચે કરાવી આપવાનું છે.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, જેથી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ હેઠળ સદરહુ ફલેટના ખરીદનાર દરજજે અમો બિલ્ડરશ્રીએ ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન બનાવેલ છે તે તથા તે માંહેની નીચે લખેલી શરતો અને ફરજોનું તમારે ફરજીયાત પાલન કરવાનું છે અને તમોએ એ તમામ શરતો અને ફરજોનું પાલન કરવાની ખાત્રી આપેલ છે.

(એ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો શાંતિપૂર્વક અને કાયદેસરનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો તમોને માલીકી દરજજે હકક છે. તેમજ આ ઈમારત પૈકી અન્ય ફલેટના માલિક વચ્ચે કોઈપણ જાતની ગેરસમજ, મતભેદ કે દરદાવો વિગેરે ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે આ ઈમારતની સહીયારી સુવિધાઓનો દરેક ફલેટ માલિકે સંપ, સહકાર અને સમજુતીથી ઉપયોગ કરવાનો છે. સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ બીમ, કોલમ, લોખંડ, છત, દિવાલ વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ અને જગ્યાની સફાઈ, જાળવણી, મરામત, રીપેરીંગ વિગેરે કામ કે જાળવણી

ઈમારતમાં ફ્લેટના માલિકોએ એસોસીએશન કરવાનું રહેશે અને એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જે તે ફ્લેટના માલિકે આપવાની રહેશે. આ ઈમારતમાં મિલકત ખરીદનાર પ્રત્યેક ઈશમે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ એસોસીએશનની રચના કરવી ફરજીયાત છે અને તેમાં એસોસીએશનના સભ્ય બનવાનું ફરજીયાત છે. આ ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવા બદલ દરેક મિલકત ધારણ કરનાર માલિકોએ વરાડે પડતો હિસ્સો કે એસોસીએશન ધ્વારા નકી કરવામાં આવે તે હિસ્સો (ખર્ચ) મિલકતનો ઉપયોગ કરે કે ન કરે તો પણ આપવાનો રહેશે.

સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ કાયદેસરની છોડવાપાત્ર ખુલ્લી જગ્યામાં કે સંયુકત ભોગવટાની ખુલ્લી જગ્યા કે લોબીમાં કોઈ જાતનું કામચલાઉ કે કાયમી બાંધકામ, પાર્ટીશન કે અડચણ થાય તે રીતે માલસામાન મુકી શકાશે નહિ.

(બી) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના બારી, શટર, દરવાજો કે દિવાલોમાં કે આર.સી.સી./કોલમ/બીમમાં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો કે કોઈ જાતનો ફેરફાર સરકારશ્રીની જે તે ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી વગર કરી શકાશે નહિ કે તમારા કબજા ભોગવટાવાળી ગ્રાઉન્ડ/ફર્સ્ટ ફ્લોર કે ખુલ્લી જગ્યામાં કે જાહેર રસ્તાના ભાગે નવા બારી દરવાજા પણ મુકાવી શકાશે નહિ તમો પક્ષકાર નં. ૧ ની માલીકીની મિલકતના અંદરના ભાગે તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વિગેરે કરી શકશો. પરંતુ બહારના ભાગે ઈમારતમાં જે રંગ હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ.

(સી) આ મિલકતની સાથે જોડાણ ધરાવતી અન્ય મિલકત કે ઈમારતની સંયુકત માલીકીની સગવડતા કે ઈમારતને મહદઅંશે કે સંપૂર્ણ રીતે નુકશાન ન થાય તેવી રીતે મિલકતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ વિગેરે કરવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં આકસ્મિક રીતે આ ઈમારત કે તેમા આવેલી તમારી માલીકીની મિલકતને નુકશાન થાય તો તમારી માલીકીની મિલકત હાલ જે ભાગમાં આવેલ છે તે ભાગનું ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે અને સમગ્ર ઈમારતનો ખર્ચ ભાગે પડતો તમારે ભોગવવાનો રહેશે. આવા સંભવિત ભાગની ચુકવણી કર્યા બાદ જ આ ઈમારતમાં આવેલ

સહીયારી સુવિધા કે સગવડતાઓનો લાભ, હકક, અધિકાર વિગેરે અન્ય મિલકતના માલિકોને મળવા પાત્ર હોય તે સુવિધા કે સગવડતાઓ ભોગવી શકશો.

(ડી) આ ઈમારતમાં આવેલ મિલકત તમોને ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને વેચાણ આપેલ છે અને તમોએ ખરીદ કરેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મિલકતના સદરહુ કાયદાઓની જોગવાઈઓનો આધીન રહીને તમો કાયમી માલિક બનો છો. આ ઈમારતમાં આવેલ મિલકત ખરીદતા તમો આ ઈમારતના એસોસીએશનના આપોઆપ સભ્ય બનો છો. સદરહુ ઈમારતના એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે અન્ય જવાબદારી, ફરજો, સતા વિગેરે તમોએ નિભાવવાની રહેશે અને સભ્ય દરજજે હકક, અધિકાર, સતા વિગેરે ભોગવી શકશો. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દેષ કર્યો ન હોય તેવા કોઈપણ હકક, અધિકાર, સતા વિગેરે બાબતમાં જે તે સમયના પ્રવર્તમાન ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ અંગેની સરકારશ્રીની જે તે સમયની જોગવાઈઓને અનુરૂપ જે તે પ્રશ્નોનો ઉકેલ લાવી નિરાકરણ કરવાનું રહેશે અને તે સર્વે મિલકત હોલ્ડર્સને બંધનકર્તા રહેશે. આ ઈમારતમાં આવેલ તમામ પ્રકારની સહીયારી સુવિધાઓનું સંચાલન આ ઈમારતના એશો.એ કરવાનું રહેશે. તેના સંચાલનનો જે કાંઈ ખર્ચ આવે તે તમામ મિલકત હોલ્ડર્સે સરખા હિસ્સે કે એશો. ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ રીતે ભોગવવાનો રહેશે. જયારે પોતાની મિલકતની જાળવણીનો ખર્ચ દરેક મિલકત હોલ્ડર્સે અંગત રીતે ભોગવવાનો રહેશે.

(ઈ) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની મિલકતને લગતા સામાન્ય અને મર્યાદિત કોમન એરીયા અને સુવિધા, સગવડતાઓ અને ઈમારતની જમીનમાં તમારો અનડીવાઈડેડ ઈન્ટરેસ્ટ રહેશે. સહીયારી સુવિધાઓનો કોઈ હિસ્સો પાડી શકાશે નહિ. તેનો ઉપભોગ–ઉપયોગ અરસપરસની સમજુતીથી કે એશો. ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ નિતિ નિયમાનુસાર કરવાનો રહેશે.

(એફ) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ મિલકતમાં કાયદેસરના માલિકોએ ઈમારતમાં આવેલ મિલકતને વેચાણ કે અન્ય રીતે તબદીલ કરવાની આવશ્યકતા ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ઈમારતના એસોસીએશનનું વાંધા રહીત પ્રમાણપત્ર તથા બોજા મુકિતનું પ્રમાણપત્ર મુળવવાનું રહેશે. આ બન્ને પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા વગર

કોઈપણ સંજોગોમાં મિલકતનું વેચાણ થઈ શકશે નહિ. આ શરતનો મુખ્ય આશય ઈમારતમાં આવેલ તમામ માલિકોની વચ્ચે સુલેહ શાંતિ જળવાય અને વ્યવસ્થિત રીતે ઈમારતમાં રહી શકે તેવો છે.

(જી) સદરહુ "વ્રજધામ – એ, બી, સી, ડી" ઈમારતની અગાસીમાં તમો તથા અન્ય યુનીટ હોલ્ડરો તમામનો સહભાગે ઉપયોગ કરવાનો હકક રહેશે, અને જો અમો બિલ્ડર્સ ભવિષ્યમાં મળેલી એફ.એસ.આઈ. અથવા મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. મુજબ બાંધકામ કરીએ ત્યારે સદરહું અગાસીનો ખાલી કબજો કોઈપણ અડચણ, અટકાયત કે અવરોધ વગર ઉપયોગ કરવા દેવાનો રહેશે, અને આ એફ.એસ.આઈ. મંજુરી માટે બિલ્ડર્સે એસોસીએશનની કે કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોની મંજુરી લેવાની જરૂરિયાત નથી. જેની સ્પષ્ટ સમજણ તમો મિલ્કત ખરીદનારને કરેલ છે અને જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે, અને આવી એફ.એસ.આઈ.ના બાંધકામ પછી જે બાંધકામ ઉપરની અગાસી આવે તેમાં ફરીથી તમામ યુનીટ હોલ્ડરોએ સહભાગે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એચ) અમો વેચનાર તરફથી ફલેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ તમો ખરીદનારને મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(જે) તમો ખરીદનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર ઈમારતમાં કે તમોને સોપેલ ફલેટમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ અથવા કારીગરોની ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી) અમો વેચનારના ધ્યાનમાં પર લાવો તો અમો વેચનાર શકય હોય ત્યાં આવી ખામી અમોના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરી આપવાની રહેશે, અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવી શકય ન હોય, તો તમો ખરીદનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર રેરા અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ જેના માટે બિલ્ડરને જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય તેમ હોય અથવા જે અમો વેચનાર બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય, તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈ ના

સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો વેચનાર બિલ્ડર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશું નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ કે જે **"વ્રજધામ – એ, બી, સી, ડી"** બિલ્ડીંગ માં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્ડ સ્પેસીફીકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલા બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, બાંધકામની મંજુરી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબ સદરહુ ફલેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન, જોઈ તપાસી, ચોકકસાઈ કરીને, સદરહુ ફલેટનો ખાલી કબજો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહુ ફલેટના માપ, સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહદુદ તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી. તેમ તમો ખરીદનાર કબુલ કરો છો અને સદરહુ બિલ્ડીંગ પેટે એફ.એસ.આઈ.ના તમામ હકકો તેમજ છઠ્ઠા માળની અગાસીના ભવિષ્યમાં જે કાંઈ મળવા પાત્ર હશે તે અમો બિલ્ડરશ્રીના રહેશે. જે અંગેની સ્પષ્ટ સમજુતી તમો ખરીદનારને આપેલ છે અને તમો ખરીદનારે એ બાબતની તકરાર લેવાની નથી.

(૧૦) સદરહુ **"વ્રજધામ – એ, બી, સી, ડી"** ઈમારતમાં તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ ફલેટના કારપેટ એરીયા સિવાયનો વિસ્તાર, સહિયારા ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ તથા એમેનીટીઝ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર્સ સાથે સહ હિસ્સેદાર તથા સહ માલિકના છે. ભવિષ્યમાં દેવયોગે કે કોઈપણ સંજોગોમાં **"વ્રજધામ – એ, બી, સી, ડી"** ની ઈમારત પડી જાય અગર નુકશાન થાય તો આ ઈમારતમાં આવેલ તમામ હોલ્ડર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનીક સતાવાળાઓની મંજુરીને આધિન નવું બિલ્ડીંગ તમો સહીતના તમામ ઓનર્સ વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજથી તમોએ વેચાણ રાખેલ અને દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબના વર્ણનવાળા ફલેટના કારપેટ એરીયા મુજબના ફલેટનો માલીકી હકક કલેઈમ કરી શકશો અને હાલ જેવા અને જેટલા સુખાધિકાર હકક–અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે. તેવા અને તેટલા જ હકક,અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર રહેશો.

(૧૧) સદરહુ દસ્તાવેજમાં વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ–'એ', 'બી', 'સી' તથા 'ડી' નીચે મુજબ છે.

"પરિશિષ્ટ–એ"

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર **૧૬–૧૯** ગુંઠાની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીન કે જે **"શાંતિનગર"** તરીકે ઓળખાય છે તે માંહેથી પ્લોટ **નં. ૨૨૪ થી ૨૪૩** ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.**૨૦૪૯–૧૬** ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુસરવાળા એપાર્ટમેન્ટ કે જે **"વ્રજધામ–એ, બી, સી તથા ડી"** તરીકે ઓળખાય છે, જે બિલ્ડીંગ્સમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તેમજ ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફ્થ ફલોર સુધી દરેક માળે ચાર યુનિટ એમ કુલ ૨૦ ફલેટ આવેલ છે, અને એ રીતે ચાર–બિલ્ડીંગના મળી કુલ ૮૦ ફલેટ આવેલ છે, તે સમગ્ર **"વ્રજધામ–એ, બી, સી તથા ડી"** બિલ્ડીંગની હદ હદુદ અને ચર્તુ:સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : લાગુ ખરાબો આવેલ છે.
દક્ષિણે : ૯–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે : ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે : ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

"પરિશિષ્ટ–બી"

સદરહુ **"વ્રજધામ–એ, બી, સી તથા ડી"** તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી **"વ્રજધામ–એ"** ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** ...., જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે, તે ફલેટની સગવડતામાં લીવીંગ કમ ડાયનીંગ, કિચન, બે–બેડરૂમ, બે–ટોયલેટ, સ્ટોર, વોશ, એફ.બી. સહીત સંપૂર્ણ સગવડતાવાળા ફલેટની ચતુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

"પરિશિષ્ટ–સી"

સદરહુ બિલ્ડીંગમાં નીચે મુજબની સહિયારી સગવડતાઓ આવેલ છે.

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ 'એ' માં જણાવેલ **"વ્રજધામ–એ, બી, સી તથા ડી"** લો–રાઈઝ ઈમારત હેઠળની ઈમારતની સઘળી જમીન, તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પ્રવેશદ્વાર, સમગ્ર ઈમારતની સીડી, પેસેજ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાણીની ટાંકી, અગાસીમાં આવેલ ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, મોટર સહીત ડીપવેલ બોર, તથા લીફ્ટ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, અગાસી, પ્લમ્બરીંગ, વોટર કનેકશન, ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન વિગેરે પ્રકારની સગવડતા આવેલ છે. જે તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો વચ્ચે સંયુક્ત સુવિધાઓ ગણવામાં આવશે.

"પરિશિષ્ટ–ડી"

"વ્રજધામ–એ, બી, સી તથા ડી" બિલ્ડીંગમાં આવેલ એમેનીટીસ / વિશિષ્ટ સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

Structure	:	• Earth Quake Resistant R.C.C. Frame Structure. • I.S.I. approved T.M.T. Steel Bars.
Flooring	:	• Premium Quality Vitrified Flooring Tiles.
Kitchen	:	• Granite Platform with S.S. Sink. • Premium Glazed Tiles Dado up to lintel level.
Wall Finish	:	• External Sand faced Plaster with water proof Acrylic paint. • Internal smooth plaster with wall.
Bathroom	:	• Anti-skid Tiles for Flooring. • Quality Sanitary and Plumbing Fixtures. • Designer Superior Quality Tiles on Walls up to lintel level.
Doors & Windows	:	• Decorative Laminated Main Door. • Superior finish Aluminium Sliding windows with Granite Frame.
Electrical	:	• All Electrical wiring is concealed with PVC fire-rated insulation wires and branded modular switches. • Sufficient power outlets and light points provided. • Intercom connection to Security. • CCTV Camera for external security.

–:: એમેનીટીઝ / વિશિષ્ટ સુવિધાઓ ::–

- Auto door lift.
- Solar Water Heater.
- Children Play Area
- Seating for Senior Citizen.
- Car & Bike Wash Area.

(૧૩) સદરહુ દસ્તાવેજ અમો વેચનારે સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રૂબરૂ આવી તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે જેમાં કોઈ કસુર કરવાની નથી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, સ્વૈચ્છાએ, સંપુર્ણપણે સાવધ અવસ્થામાં, બીનકેફે, સ્વસ્થચીતે કોઈની શેહ, શરમ કે દાબ, દબાણ કે ધમકીમાં આવ્યા વગર, તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારએ પેઢીના માલીક દરજ્જે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા તથા સહી છે. અને જેની ખાત્રી બદલ અમોએ આ નીચે અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ,
તારીખ : ....../...../૨૦૧૮

અત્ર::મતુ

અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

....

શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણી–તે
વ્રજધામ એસોસીએટસ નામ થી ચાલતી
પેઢીના માલીક દરજ્જે – તે ફ્લેટ વેચનાર

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

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

ડ્રાફટેડ બાય : –
જીતેન્દ્ર એચ. પારેખ,
એડવોકેટ (ગુજરાત હાઈકોર્ટ),
રાજકોટ – મો.નં. ૯૮૨૪૫ ૦૮૧૭૨