–:: ઓનરશીપથી ફલેટ/દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

રાજકોટ મ્યુની.કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૩ પૈકી ૨** ની જમીન (એકર ૪–૨૫ ગુંઠા) જેના ટી.પી.સ્કીમ **નં.૧૭(ડ્રાફ્ટ– રાજકોટ)** ના આખરી ખંડ **નં.૧૭/૬** પૈકીથી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૧૨૭૨૭–૫૬ ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦૧** ની જમીન **ચો.મી.આ.૪૭૦–૯૬** ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"રૂહી હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગસ માહેંથી **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.......** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ..........**(કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**)નો ઓનરશીપના બેઇઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

RERA REG. NO.

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

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૩/૨, સીટી સર્વે નં.૩૫૭૭/૧/૧૦૧

બાંધકામ પરવાનગી નં.૫૯,તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૧.

લખાવી લેનાર :–

શ્રી .... [PAN NO.]

ધર્મે–......,ઉ.વ.–......., વ્ય.–......,

રહે.– .... **::: તે ખરીદનાર.**

જોગ લખી આપનાર :–

શ્રી અંકિતા નિર્મલ ભંસાલી [PAN NO.ASBPB 2941 C]

ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૮,વ્ય.–ગૃહકાર્ય,

રહે.–એ/૯,હિરાઆનંદ ટાવર,ગોરધનવાડી ટેકરા,

કાંકરીયા,અમદાવાદ. **::: તે વેચનાર.**

જત અમો નીચે સહી કરનાર વેંચનાર તમો ખરીદનારના નામજોગ આ ઓનરશીપ થી દુકાન/ફલેટનો વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,...

(૧)	ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુની.કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૩ પૈકી ૨** ની જમીન (એકર ૪–૨૫ ગુંઠા) જેના ટી.પી.સ્કીમ **નં.૧૭(ડ્રાફ્ટ– રાજકોટ)** ના આખરી ખંડ **નં.૧૭/૬** પૈકીથી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૧૨૭૨૭–૫૬ ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦૧** ની જમીન **ચો.મી.આ.૪૭૦–૯૬** અમો વેંચનારે અમારા નામજોગ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૪૦૪૫,તા.૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ થી **શ્રી રૂપાબેન સંજયભાઈ ટોળીયા વિગેરે** પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.ત્યાર બાદ ઉપરોકત **પ્લોટ નં.૧૦૧** ની જમીન **ચો.મી.આ.૪૭૦–૯૬** ઉપર અમોએ રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવાના હેતુથી રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૫૯, તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૧ થી મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનું કરેલ છે.જે અંગેનું મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર **નં........,તા....../...../.....** ના રોજથી મેળવેલ છે.સદરહું બીલ્ડીંગને **"રૂહી હાઈટસ"** નામ આપવામાં આવેલ છે.જે બિલ્ડીંગ પૈકી તેના દરેક યુનીટનો હરેક પ્રકારે વેંચાણ,વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો અમો વેંચનારને સંપુર્ણ હકક,સતા અને અધીકાર છે.અને એ રીતે અમો વેચનાર આ ઓનરશીપના બેઇઝ થી વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના નામજોગ કરી આપીએ છીએ.

(૨)	અમારા આવા અધિકારની રૂએ સદરહું **"રૂહી હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગસ માહેંથી **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.......** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ..........**(કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.............**)તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.................................. પુરા માં વેંચાણ આપેલ છે. સદરહું વેચાણ આપેલ મિલ્કતની કિંમતનો ચુકતે અવેજ અમો લખી આપનારને તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની સંપૂર્ણ વિગત નીચેના પરિશિષ્ઠ–૨ માં દર્શાવેલ છે.આ મિલ્કતનો પુરેપુરો અવેજ અમોને નીચેની વિગતે મળી જતા મિલ્કતનો શાંત,ખાલી,નીર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે.જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે.

(૩)	**"રૂહી હાઈટસ"** ની ચતુઃસીમા તથા વર્ણન આ સાથેના દસ્તાવેજ ના પરિશિષ્ટ–૧ માં તથા તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતની ચતુઃસીમા તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ–૨ માં અને ઈમારત માંહેની સમગ્ર કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરીયા વિગેરે આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૪) મિલ્કત વેંચનારના અમારા તમામ પ્રકારના હકક અને જવાબદારી સહીતના માલીકી કબ્જા ભોગવટાના સઘળા હકકો સહીત તેનો સુખાધીકાર અને ઈઝમેન્ટ ના સઘળા હકકો સહીત તમો લેનારને વેંચાણ આપેલ છે.અને તમોને ખરીદ કરેલ મિલ્કતનો વિના તકરારે કબજો સોંપી આપવામાં આવેલ છે.તે તમો તથા તમારા વંશ વારસો વાલી વેરે વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો,વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ,ઉપભોગ,કબજો,ભોગવટો કરજો.તમો ચાહો તેને વેંચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ કરી શકો છો.

(૫) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર કેન્દ્ર સરકાર,ગુજરાત સરકાર કે કોઈ પણ વ્યકિત,સંસ્થા,પેઢી કે બેંક નું કે કોઈ પણ લોનની રૂએ કે ગીરો કે જામીનગીરી કે લેણુ નથી.આ મિલ્કત અમારી સુવાંગ અને સંપૂર્ણ માલીકી હકકની છે.તેમાં અમારા સીવાય બીજા કોઈનો લેશ માત્ર હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે અધીકાર નથી. ઉપરની તમામ બાબતોને અમો સંપૂર્ણ વિશ્વાસ અને વચન અને પુરેપુરી ખાત્રી આપીને જ આ મિલ્કતના વેંચાણનો પુરેપુરો અવેજ સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને વેંચાણ આપેલ છે.તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કદી કોઈનો આ મિલ્કત કે માલીકી હકક સંબંધે કોઈ વાંધો કે તકરાર હોય કે ઉઠાવે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા અમો તથા અમારા વંશ,વાલી તથા વારસોના શીરે રહેશે.

(૬) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતના આજ દિવસ સુધીના તમામ વેરા જેવા કે મહેસુલ,શેષ,લેવી,બીનખેતી આકાર દર વાર્ષિક રકમ જે હિસાબે થાય તે તથા એના ઉપરના લોકલ ફંડ કેળવણી કરવેરા કે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ,હાઉસ ટેકસ ભરવાના થાય તે તમામ ટેકસ વિગેરે અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. આજ પછીથી આવતા તમામ ટેકસ તથા વેરા તમો ખરીદનારે ભરવાના છે.

(૭) આ મિલ્કત તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરવા સંબંધે દરેક ફોર્મ્સ કે અરજીઓમા અમારે સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવાની છે. તેમજ હાજરીની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવાનું છે.

(૮) તમોને વેંચાણ આપેલ **''રૂહી હાઈટસ''** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગસ માહેંથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.......** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ..........**(કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**)નો ચુકતે અવેજ અમોને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂા............/-   .... પુરાનો અમો વેચનાર
ના નામનો ....બેંક,...............
શાખાના ચેક નં....................,તા.
..../..../.......

રૂા............/-...................... પુરા ચુકતે.

(૯) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણસર આ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની મિલ્કત હાલ જે છે તે સ્થિતી માં અને તમો ખરીદનારે ખરીદ કરેલ માલીકી હકકવાળો ભાગ છે તે જ ફલોરમાં તેના બીલ્ટઅપ એરીયા મુજબ ખર્ચ કરીને નવું બાંધકામ કરવાનું છે.તથા તેવા પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબના ભાગ નું ચણતરકામ કરવુ પડે તે વખતે બાંધકામ નું જે ખર્ચ થશે તેના સ્કવેર ફીટના હીસાબે વરાડે પડતી રકમ તમારે ખરીદનારે વસુલ આપવાની છે.જો કોઈ હોલ્ડરો જે તે વખ્તે બાંધકામનો ખર્ચ નહી આપે તે તેની મિલ્કતનો ધારણકર્તા બની શકશે નહી કે ઉપયોગ કરવા હકકદાર રહેશે નહી.અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના ઓનરશીપ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ અનુસાર બીજા માલીકો સાથે ખરીદનારાઓને માલીકી હકક છે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી આ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૧૦) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. જે તમોને સોંપી આપેલ છે.

૧) મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર નં......,તા...../..../.....ની નકલ.
૨) બાંધકામ પરવાનગી નં.૫૯,તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૧ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બીલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
૩) સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ તથા હિસ્સા સ્કેચની નકલ.
૪) શ્રીમતિ અંકિતા નિર્મલ ભંસાલીના નામજોગ શ્રી રૂપાબેન સંજયભાઈ ટોળીયા વિગેરેએ લખી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં. ૧૪૦૪૫,તા.૩/૧૧/૨૦૧૮ અસલ.
૫) શ્રી કિનલકુમાર કિર્તિકુમાર દવેના નામજોગ શ્રી મેઘલબેન ક્રિષ્નકાંત દવે વા./ઓ.કિનલકુમાર દવેએ લખી આપેલ રજી.કુલમુખત્યાર નામું અનું.નં.૨૬૧૬,તા.૨/૭/૨૦૧૬ ની નકલ.

૬) બીનખેતી હુકમ નં.એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં.૧૧૬/૧૬–૧૭, તા.૭/૯/૨૦૧૬ તથા હુકમ નં.એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૬/કેસ નં.૫/૧૧–૧૨,તા.૭/૯/૨૦૧૬ ની નકલ.
૭) મંજુર થયેલ બીન ખેતી લે– આઉટ પ્લાન તથા મંજુરી પત્રની નકલ.
૮) ટી.પી.સ્કેચ તથા એફ.ફોર્મની નકલ.
૯) ઝોન સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
૧૦) હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ તથા માપણી શીટની નકલ.
૧૧) શ્રી રૂપાબેન સંજયભાઈ ટોળીયા વિગેરેના નામના ગામ નમુના નં.૭/૧૨ તથા ૮–અ તથા ૬ હકક પત્રકની પ્રમોલગેશનથી નકલ.
૧૨) શ્રી રૂપાબેન સંજયભાઈ ટોળીયા વિગેરેના નામજોગ શ્રી ખોડાભાઈ જીવાભાઈ વેકરીયા વિગેરેએ લખી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૧૯૨૭, તા.૧૯/૭/૨૦૦૮(નોંધ્યા તા.૩/૧૦/૨૦૦૮) ની નકલ.

(૧૧) સદરહું દસ્તાવેજ અમારે તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે.

(૧૨) આ દસ્તાવેજ માં સ્પષ્ટતા કર્યા સીવાયની કોઈ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથે ના ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને તે **"રૂહી હાઈટસ"** માં આવેલ જગ્યા ના તમામ ઓનર્સ / હોલ્ડર્સને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૩) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ભુતકાળમાં કે આજે કયારેય એકવાયર થયેલ નથી કે એકવાયર કરવા અંગેની કોઈપણ જાતની કાર્યવાહી સરકારશ્રીની કોઈપણ કચેરીમાં હાલ ચાલતી નથી. આમ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સંપૂર્ણ પણે કલીયર અને ચોખ્ખી છે. આમ છતાં ભવિષ્યમાં ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ બાબત સંદર્ભે કોઈપણ જાતની તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તમામ તકરારો અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે. અને તેવી તમામ તકરારો અમો વેચનારે અમારા ખર્ચે દુર કરાવવાની રહેશે.

(૧૪) તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહું દુકાન/ફલેટ અંગેના સદરહું દુકાન/ફલેટ ના ખરીદનાર દરજજે નીચે લખેલ શરતો અને ફરજોનું તમારે ફરજીયાત પાલન કરવાનું છે. અને તમોએ તે તમામ શરતોનું અને ફરજોનું પાલન કરવાની ખાત્રી આપેલ છે.

[એ] તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કતની અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે.અને અંદરના ભાગ માં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ વ્હાઈટ વોશ,રંગ રોગાન,રીપેરીંગ તમારા ખર્ચે કરાવી શકો છો.તેમજ તમારી સ્વતંત્ર માલીકી તથા કબજાવાળી જગ્યામાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કરાવી શકો છો.પરંતુ સમગ્ર મિલકત ને નુકશાન થાય તે રીતે સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનથી વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગીથી વિરૂધ્ધ કાંઈ પણ ફેરફાર, ચણતર કામ, ભાંગફોડ કરવાની નથી. કે સર્પોટીંગ વોલ, બીમ, કોલમ તોડવાના નથી કે, નુકશાન કરવાનું નથી કે, અન્ય ને ન્યસન્સ થાય તેવું બાંધકામ, વર્તન કે કામગીરી કરવાની નથી.તેમજ સદરહું મિલ્કતનો પાન,બીડી કે ચા ના વેપારના ઉપયોગ માટે કે વેચાણ કરતા પહેલા એસોસીએસન/સોસાયટીની મંજુરી લેવાની રહેશે.આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતનું જો ભવિષ્યમાં તમો વેંચાણ કરો તો તેનું વેંચાણ કરતા પહેલા એશોસીએશન/સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી મેળ વ્યા બાદ જ તમો વેંચાણ કરી શકશો તથા એશોસીએશન/ સોસાયટીએ નિયત કરેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભર્યા બાદ જ તમો વેંચાણ કરી શકશો.

[બી] તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત ઉપરાંત **"રૂહી હાઈટસ"** માં આવેલ અન્ય જગ્યાઓનું માલીકી ધોરણે વેંચાણ કરવામાં આવેલ છે.અથવા કરવામાં આવનાર છે જે હકિકતે તમારે બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગ ને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કરવાનું નથી. કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળા ના શાંત,કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી.કે અન્ય ને સામાન્ય સુખાધીકાર ને આરોગ્ય ને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કે અન્ય ને ન્યુસન્સ થાય કે એનોયન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેંચાણ કરેલ મિલ્કત માં તમારે કોઈ પણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેસન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન અને મશીનરી ફીટ કરવાની નથી તથા ભારે વજનદાર તથા આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરે તેવા વજનદાર માલસામાન ભરવાનો નથી તેમજ દારૂ ગોળા ફટાકડા તથા સળગી ઉઠે તેવો જોખમી ધંધો કરવાનો નથી કે તેવા હેતુ માટે સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની નથી કે આપવાની નથી તેવુ તમોએ અમોને વચન,વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપી સદરહુ મિલ્કત તમોએ વેચાણ રાખેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વાલી,વંશ,વારસો,ટ્રાન્સફરીઓ,એસાઈનીઓને બંધનકર્તા રહેશે.

[સી] **''રૂહી હાઈટસ''** માં આવેલ તમામ ઓનર્સ/હોલ્ડર્સ એરકંડીશન, એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી અન્ય કોઈને અડચણ થાય એ રીત તથા બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય એ રીતે મુકાવાના નથી.

[ડી] **''રૂહી હાઈટસ''** માં આવેલ તમામ ઓનર્સ/હોલ્ડર્સે પાતાનું સાઈન બોર્ડ નીયત કરેલી જગ્યાએ નીયત કરેલ સાઈઝ મુજબ રાખવાનું છે.બીલ્ડીંગની કે એલીવેશનની જાણવણી માટે બોર્ડની રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે.બીલ્ડીંગની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ કે ચીત્રો રાખવાના નથી.

[ઈ] **''રૂહી હાઈટસ''** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગની જગ્યામાં કાંઈ માલસામાન, ખુરશી, ટેબલ, શોકેશ, હોર્ડિંગ્સ વિગેરે રાખવાના નથી તેમજ કોઈ પણ ઓનર્સને અડચણ,અટકાય કે અવરોધ કરવાના નથી.

[એફ]**''રૂહી હાઈટસ''** માં બાંધકામ સંબંધી તથા ટાઈટલ સંદર્ભ માં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવા તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે.અને તમોએ બાંધકામ તથા ટાઈટલનું ઈન્શપેકશન કરી તે યોગ્ય હોવા અંગે ખાત્રી કરેલ છે.તે અંગે અમોએ કસુર (ઓમીશન) કરેલ છે તેવા વાંધા કે તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

[જી] બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે રકમ મેળવી એસોશીએસન/ સોસાયટીના નામે ડીપોઝીટ મુકીને તેના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ કરવાનું છે કે માસીક ખર્ચનો અંદાજ કરીને દર માસે રકમ ભેગી કરીને મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવાનો છે.તે માટેની વ્યવસ્થા દરેક હોલ્ડરોએ બહુમતીથી નકકી કરીને કરવાની છે તે માટે બહુમતીથી નકકી થયા પ્રમાણે દરેકે વર્તવાનું રહેશે.લીફટનું લાઈસન્સ એસોસીયેશન/ સોસાયટીના નામનું ટ્રાન્સફર કરવાની તથા તેને સમયાંતરે રીન્યુ કરવાની તમામ જવાબદારી તમામ હોલ્ડરો તેમજ એસોસીયેશન/ સોસાયટીની રહેશે.

[એચ]સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત બંધ રહે કે કોઈ કારણસર ઉપયોગ ન થાય તો પણ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આપવાનો છે.દરેક દુકાન/ ફલેટનું એક યુનીટ છે અને દરેક યુનીટે ખર્ચ આપવાનો છે.બે યુનીટ ધારણ કરનારે દરેક યુનીટ માટે ખર્ચ આપવાનો છે.મિલ્કત હોલ્ડરે, મિલ્કતના તમામ ટેક્ષ તેને ભરવાના છે.અમો વેંચનાર પાસે જે યુનીટો વેંચાણ થયા વગરના રહેશે/હશે તેનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે ડીપોઝીટ અમો વેંચનારે ચુકવવાનું નથી.

[આઈ]મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચમાં, બીલ્ડીંગના સાફ–સફાઈ,કોમન ઈલે.ચાર્જીસ, વોટર ચાર્જીસ,વોચમેન,રીપેરીંગ વિગેરે ખર્ચ ગણવાનો રહેશે.

[જે] **"રૂહી હાઈટસ"** ના નામે રજીસ્ટર્ડ થયેલ એસોસીએશન/સોસાયટીની શરતોનું દરેક ખરીદનારે પાલન કરવાનું છે.તેમજ આ દસ્તાવેજની તારીખથી **"રૂહી હાઈટસ"** ના નામે રજીસ્ટર્ડ થયેલ એસોસીએશન/સોસાયટીના તમો આપોઆપ સભ્ય બનો છો.અને સભ્ય દરજજે સદરહું એસોસીએશન/સોસાયટીના સઘળા નિયમો તથા જે કાંઈ ઠરાવો થાય તે તમોને બંધનકારક રહે છે.

(૧૫) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે તમો ખરીદનાર તથા અમો વેંચનાર વચ્ચે રજી.બાનાખત અનું.નં...........,તા..../..../.... થી રજી. કરવામાં આવેલ છે.તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ જોગવાઈઓનું તમો ખરીદનાર તથા અમો વેંચનારને ગ્રાહય રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે,સદરહું ખરીદનારને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ (૫) વર્ષ દરમ્યાન કોઈ સ્ટ્રકચલ ખામી, બાંધકામના વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવતા સીવાય જોગવાઈમાં તમો ખરીદનાર એ બાંધકામમાં કે અન્ય કોઈ રીતે ફેરફાર ન કર્યો હોય,જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેંચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે.જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (**Aggrieve**) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.તેમજ અમો વેંચનાર કોઈ સ્ટ્રકચલ ખામી,વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં 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 રહીશું નહી કે જો ખરીદનારે બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કે રીનોવેશન કરાવેલ હોય તો ઉપરોકત જોગવાઈ લાગુ પડશે નહિ.તેમજ સદરહું મિલ્કતમાં ભવિષ્યમાં વધારાની FSI મળે તો તે વધારાની FSI નો હકક એલોટીનો રહેશે.સદરહું પ્રોજેકટમાં મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ FSI,વધારાની FSI,અગાસીના હકકો તથા કોમન એરીયામાં પ્રમોટરનો કોઈ પણ જાતનો હિસ્સો રહેશે નહિ જેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એશોસીએશનનો રહેશે.

(૧૭) વેંચનાર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ખરીદનાર દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, ખરીદનારને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કર્યા બાદ મિલ્કતનો સંપુર્ણ માલીકીનો હકક રહેશે તથા મિલ્કતને સંલગ્ન એવી અવિભાજય અને સહીયારી સુવિધા વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.સદરહું વેંચનાર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોશીયેશનની/મંડળી/

સોસાયટીની વેંચનાર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે ખરીદનારને મોકલવામાં આવે કે રૂબરૂ આપવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામાં માં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત(૭) દિવસમાં સહી કરીને વેંચનારને પરત કરવાના રહેશે.જેથી વેંચનાર તે અરજી વિગેરે ખરીદનારના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે.તેમજ એસોશીયેશન/મંડળી/ સોસાયટીના દરેક નિયમોનું તમો ખરીદનારાઓએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૮) વેચાણ 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) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૧૯) વેંચાણ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈ પણ 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 અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૦) જયારે વેચાણ આપેલ મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે.તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૨૧) સદરહું પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ,રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે/રહેશે અથવા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે.સદરહું મિલ્કતની સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેની ઉપર સ્વતંત્ર માલીકીના હકક રહેશે નહી.તેમજ સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો હકક એસોશીયેશન/સોસાયટીનો રહેશે અને તેને સોંપી આપવાનો રહેશે.

(૨૨) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત તથા આખા બીલ્ડીંગની વિગત તથા કોમન ફેસેલીટીઝ બતાવતું પરિશિષ્ઠ નીચે મુજબ છે.

::: પરિશિષ્ટ–૧ :::

રાજકોટ મ્યુની.કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૩ પૈકી ૨** ની જમીન (એકર ૪–૨૫ ગુંઠા) જેના ટી.પી.સ્કીમ **નં.૧૭(ડ્રાફ્ટ–રાજકોટ)** ના આખરી ખંડ **નં.૧૭/૬** પૈકીથી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૧૨૭૨૭–૫૬ ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦૧** ની જમીન **ચો.મી.આ.૪૭૦–૯૬** ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"રૂહી હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.જેમાં નીચે મુજબનું બાંધકામ કરેલ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરઃ–

૧૦–સ્ટોલ,એક હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ,૨–WC,કવર્ડ પાર્કીંગ,૧ લીફટ,૧–ફાયર લીફટ,પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલા માળેઃ–

લીવીંગ,કિચન–બેડરૂમ,૧–WC,૧–બાથ,૧–વોશ,તેવું એક યુનીટ, તથા લીવીંગ,કિચન–બેડરૂમ,૧–WC,૧–બાથ,ઓપન ટેરેસ,તેવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ,કિચન–બેડરૂમ,૧–WC,૧–બાથ,૧–વોશ,ઓપન ટેરેસ તેવું એક યુનીટ (કુલ રહેણાંકના ૪ યુનીટ)તથા ટેરેસ,એક લીફટ/એક ફાયર લીફટ,પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ કરેલ છે.

બીજો માળ થી સાતમો માળઃ–

લીવીંગ,કિચન–બેડરૂમ,૧–WC,૧–બાથ,૧–વોશ,તેવું એક યુનીટ, તેવા દરેક માળે કુલ રહેણાંકના ૪ યુનીટ મળી કુલ ૬ માળના ૨૪ રહેણાંક યુનીટ તથા એક લીફટ/એક ફાયર લીફટ,પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ કરેલ છે.

ટેરેસ ફલોરઃ–

એક લીફટ/એક ફાયર લીફટ,પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ કરેલ છે.

સદરહું સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચતુઃદીશા નિચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ૧૨–૦૦ મી.નો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ ૨૬–૨૭ મી. છે.

દક્ષિણે :– ટી.પી.કપાતની જમીન આવેલ છે.તે તરફ માપ ૨૩–૨૨ મી. છે.

પૂર્વે :– ૯–૦૦ મી.નો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ ૧૯–૭૬ મી. છે.

પશ્ચિમેઃ– પ્લોટ નં.૧૦૦ આવેલ છે.તે તરફ માપ ૧૯–૫૨ મી. છે.

::: પરિશિષ્ટ–૨ :::

ઉપરોકત **''રૂહી હાઈટસ''** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગસ માહેંથી **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.......** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ..........**(કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**) (વણવહેંચાયેલ કોમન એરીયા ચો.મી.આ.........) છે.જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

::: પરિશિષ્ટ–૩ :::

''રૂહી હાઈટસ'' ની સહીયારી સુવીધા નીચે મુજબ છે.

''રૂહી હાઈટસ'' ના પાયા પ્લીન્થ કોલમ,બીમ,દરેક દિવાલ, પ્લમ્બરીંગ,ઈલેકટ્રીક લાઈન,પેસેજ સીડી,લીફટ,પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી અગાસી,W./C. વિગેરે સહિયારી સુવીધા છે,અને કાયમ માટે અવિભાજય છે તે દરેક હોલ્ડર્સે તેમનો સહકારથી સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો છે.

(૨૩) સદરહું દસ્તાવેજ જો કોઈ ટાઈપીકલ મીસ્ટેક કે ખરી માહીતીના અભાવે થઈ ગયેલી ભુલ કે શરતચુકથી થયેલ ભુલ અંગે આ મિલ્કતના ઉતરોતરના દસ્તાવેજ તથા સરકારશ્રીના હુકમને અનુસરસે તેમજ ઉપરોકત તમામ હકિકતો

તથા મજકુરો તથા જે જે ખાત્રીઓ આપી છે તે મુજબ સર્વ કાર્યવાહી કરવા અમો આથી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.તેમજ સરદહું દસ્તાવેજનું લખાણ વેંચનાર તથા ખરીદનાર તરફથી આપવામાં આવેલ મૌખીક સુચના તથા વિગતો તથા ઉતરોતર ફાઈલ ઉપરથી તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.જે ખરીદનાર તથા વેંચનારે વાંચી,વંચાવી,સમજી,વિચારી,શુધ્ધ બુધ્ધીથી મંજુર રાખેલ છે.

ઉપરોકત વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, સ્વેચ્છાએ, બીન કેફે, જીવ કાયમ રાખી, કોઈ પણ જાતના દબાણ ને વશ થયા વગર, મુકત સંમતીથી કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી, વારસો વેરે કબુંલ મંજુર બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ અમોએં નીચે અમારી સહી કરી શાખ કરાવેલ છે.

રાજકોટ.
તારીખ :...../...../......
અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

———————————————— ૧————————————————

શ્રી અંકિતા નિર્મલ ભંસાલી
(તે વેંચનાર) ૨————————————————