-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **વાવડી**ના **રે.સ.નં.૨૧** ની બીનખેડવાણ અને ઔદ્યોગીક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૪** ની જમીન આ.ચો.વા. ૮૫૮–૮૫ જેના **આ.ચો.મી. ૭૧૮–૧૦** ઉપર બાંધવામાં આવેલ "RADHE ESTATE" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ શેડસ માંહેથી **જમીન આ.ચો.મી. ૯૧–૩૨** સહીત ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલાવાળા **શેડ નં. ૧** નો વેંચાણ દસ્તાવેજ.

બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૬૭–૩૬ (કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી. ૬૧–૭૭)

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭/૩, સીટી સર્વે નં. ૬૦૭૯

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

રેરા રજી. નંબર ....

લખાવી લેનાર :–

શ્રી [PAN NO. ....]

ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ....., ધંધો......,

રહે.

——————————————તે શેડ ખરીદનાર.

જોગ લખી આપનાર :–

શ્રી હિના વિનોદરાય લોઢીયા **[PAN NO. ABIPL 0107 C]**

ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ.૫૩, ધંધો. ગૃહકાર્ય,

રહે. મનહર પ્લોટ, શેરી નં.૫,

વિદ્યાનગર મેઈન રોડ, રાજકોટ.

——————————————તે શેડ વેચનાર

(તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર બન્ને પક્ષકારોના વંશ–વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, મુખત્યારો, તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી હિત વિગેરેનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવે છે)

...૪...

જત તમો જોગ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **વાવડી**ના **રે.સ.નં.૨૧** ની બીનખેડવાણ અને ઔદ્યોગીક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૪** ની જમીન આ.ચો.વા. ૮૫૮–૮૫ જેના **આ.ચો.મી. ૭૧૮–૧૦** અમોએ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૨૪૮૧, તા.૭–૦૪–૨૦૨૨ ના રોજ ''એચ.જે.એકસપોર્ટસ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી હરીશભાઈ નરોતમદાસ દવે વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે, ત્યારથી સદરહું જમીન અમોની કબ્જા ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી ઔદ્યોગીક હેતુ માટે રીવાઈઝડ ડેવલપમેન્ટ પરમીશન નં. 004BP22235606, તા.૨૧–૧૨–૨૦૨૨ થી મેળવી રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે અને તે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અલગ–અલગ કુલ–૭ ઔદ્યોગીક શેડનું બાંધકામ કરેલ છે, સદરહું શેડસને "RADHE ESTATE" નામ આપેલ છે. આમ સદરહું શેડસનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને વેચાણ/નિકાલ કરવાનો અમોને પુરેપુરો હકક, અધિકાર અને સતા છે.

(૨) ઉપરોકત જમીન ઉપર "RADHE ESTATE" ના નામની 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. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ''રેરા'' ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩) તમોને વેંચાણ આપેલ શેડ "RADHE ESTATE" ના નામની ઓળખાતી કોમર્શીયલ લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર ઈમારતનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા આ દસ્તાવેજના **''શેડયુલ–એ''** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેંચાણ આપેલ શેડ તમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને સુવાંગ ભોગવટાનો આવેલ છે તેની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચર્તુઃદીશા આ દસ્તાવેજના **''શેડયુલ–બી''** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ આ ઈમારતની તમામ ઓનર્સ સાથે સંયુકત રીતે ભોગવવાની સહીયારી અને અવિભાજય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના **''શેડયુલ–સી''** માં બતાવવામાં આવેલ છે.

...૫...

(૪) ઉપરોકત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે "RADHE ESTATE" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેના **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** માં આવેલ **શેડ નં. ૧** કે જેનો **જમીન આ.ચો.મી. ૯૧–૩૨** તે સાથે 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 શેડ તમોને તેની કુલ વેંચાણ કિંમત રૂા.........000/– અંકે રૂપિયા .... પુરા થી વેંચાણ આપેલ હોય, તે સદર કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર એલોટમેન્ટ લેટર તેમજ 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, સદરહુ શેડને હવે પછી આ ડોકયુમેન્ટમાં મિલ્કત શબ્દ તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

(૫) "RADHE ESTATE" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેના **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** માં આવેલ **શેડ નં.૧** ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

ક્રમ	**રકમ રૂા.**	**વિગત**
(૧)	.......0,000/–	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો .... બેંક .... શાખા ....ના ચેક/ડીડી નં.........., તા..../૧૧/૨૦૨૦ ના રોજનો તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેચનાર ના નામનો ચેક/ડીડી મળેલ છે.
કુલ રૂા.	........./–	**અંકે રૂપિયા .... 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 સ્વતંત્ર/સંયુકત 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 સંબંધમાં અગર ટાઈટલ સબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેંચનાર તથા વેંચનારના અનુગામીઓના શીરે રહેશે.

(૭) સદરહું ઈમારતનો રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમામ ઉતરોતર લેખ–દસ્તાવેજો તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે તમો ખરીદનારને ઈમારતના 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, બિલ્ડીંગ 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.

...૭...

(૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ 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 આખા 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 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 "RADHE ESTATE" ના નામથી ઓળખાતી 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 "RADHE ESTATE" રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) "RADHE ESTATE" બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કતના સહમાલીકોના એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટી "RADHE ESTATE OWNER'S ASSOCIATION" ની રચના કરવામાં આવે તેમાં તમોએ સભ્ય તરીકે ફરજીયાત જોડાવાનું છે અને ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનના નીતિ નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે તે 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 હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

...૮...

(સી) સદરહું બિલ્ડીંગમાં 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, લીફટ, દાદરો, ટેરેસ, 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 "RADHE ESTATE" માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફટમેનનો 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 "RADHE ESTATE OWNER'S ASSOCIATION" 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.

...૯...

(જી) સદરહું મિલ્કત કે "RADHE ESTATE" ની દિવાલો, સીડી, લીફટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કિંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારના રંગ–રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફટ, સીડી, 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 બિલ્ડીંગના પ્લમ્બીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહું મિલ્કતમાં 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 મિલ્કતને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(કે) સદરહું વેંચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ 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 ઔદ્યોગીક 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 "RADHE ESTATE" 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.

...૧૦...

(એન) "RADHE ESTATE" ના નામની ઓળખાતી કોમર્શીયલ ઈમારતમાં આવેલ શેડમાં વેપાર, ધંધો કે વ્યવસાયીક પ્રવૃતિઓ જ કરવાની છે, તેમજ પાનબીડી, ચાની હોટલ, કે ઈંડા તેમજ નોન વેઈઝને લગતી રેસ્ટોરેન્ટ કરવાનુ 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 સાથે તમો ખરીદનારાએ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે,તેમજ "RADHE ESTATE OWNER'S ASSOCIATION" 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 બિલ્ડીંગના 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 "RADHE ESTATE OWNER'S ASSOCIATION" 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) તમો ખરીદનાર ને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ના કારપેટ એરીયા સિવાયની તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહીં. જયાં સુધી એસોસીએશનને તબદીલ કરવામાં નહી આવે ત્યાં સુધી તે તમામ અમો વેચનારની મિલકત રહેશે, એસોસીએશનને તબદીલ કર્યા પછી એસોસીએશન એટલે કે સોસાયટીની બની રહેશે, એટલે કે વધારાની FSI માંટે વેચનાર જમીન માલીક બાંધકામ કરવા હકકદાર થશે નહી.

...૧૧...

(૧૬)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 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.

(૧૭) 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.

(૧૮) 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.

(૧૯) 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 મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ રીવા. બાંધકામ પરવાનગી નં. 004BP22235606, તા.૨૧–૧૨–૨૦૨૨ ના રોજ મેળવેલ પરવાનગીની નકલ.

૨. મંજુર થયેલ બલ્ડીંગ પ્લાન ની નકલ.

૩. અમો વેચનારના નામનું પ્રોપર્ટીકાર્ડ તથા રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ.

૪. અનુ.નં. ૨૪૮૧, તા.૭–૦૪–૨૦૨૨ ના રોજ અમો વેચનાર જોગ "એચ.જે.એકસપોર્ટસ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી હરીશભાઈ નરોતમદાસ દવે વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

...૧૨...

૫. અનુ.નં. ૧૮૭૦, તા.૩/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ "એચ.જે.એકસપોર્ટસ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી કેતનભાઈ કિશોરભાઈ ખંભાયતાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૬. "એચ.જે.એકસપોર્ટસ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજ ની નકલ. તથા આર. ઓ.એફ.ની નકલ

૭. "એચ.જે.એકસપોર્ટસ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજ ની નકલ.

૮. અનુ. નં. ૭૯૪૦, તા.૧૯/૧૦/૨૦૦૫ (નવો નં. ૧૦૪૩૮, તા.૪/૦૯/૨૦૦૬) ના રોજ શ્રી કેતનભાઈ કિશોરભાઈ ખંભાયતા જોગ શ્રી ઉકાભાઈ ભાદાભાઈ કોરાટ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૯. જીલ્લા પંચાયત કચેરી, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ–લેરેકોક–૬૫– કેસ નં. ૬૧/૦૫–૦૬/વશી/૩૭૪૧/૪૮, તા.૧૧/૧૦/૨૦૦૫ થી મંજુર થયેલ બીનખેતી હુકમની નકલ.

૧૦. રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળના નં. રૂડા–ટેક–ડેવ–વાવડી–૧૬૧/૦૩/ ૨૪૭૪, તા.૧૯/૦૯/૨૦૦૫ થી મંજુર થયેલ રિવાઈઝ લે–આઉટ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગીની નકલ.

૧૧. ઉતરોતર પ્રમોલગેશનની નકલ.

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

(૨૦) મકાન વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ મળનારી F.S.I. એડીશનલ F.S.I. તથા કોમન એરીયાના હકકો એલોટીના રહશે તેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હકક રહશે નહી

(૨૧) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

–:: શેડયુલ 'એ' ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **વાવડી**ના **રે.સ.નં.૨૧** ની બીનખેડવાણ અને ઔદ્યોગીક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૪** ની જમીન આ.ચો.વા. ૮૫૮–૮૫ જેના **આ.ચો.મી. ૭૧૮–૧૦** ઉપર બાંધવામાં આવેલ "RADHE ESTATE" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

...૧૩...

"RADHE ESTATE" ની સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– સાત શેડ, ઓપન સીડી તથા ઓપન પાર્કિંગનું બાંધકામ આવેલ છે.

–:: ચર્તુ:દીશા ::–

ઉત્તરે :– પ્લોટ નં. ૫ આવેલ છે, તે તરફ માપ મી. ૩૩–૦૨ છે.

દક્ષિણે :– લાગુ સર્વે નં. ૨૧/૫ આવેલ છે, તે તરફ માપ મી. ૩૫–૮૨ છે.

પૂર્વે :– લાગુ સર્વે નં. ૨૦ આવેલ છે, તે તરફ માપ મી.૩૦–૨૦ છે.

પશ્ચિમે :– ૯–૦૦ મી.નો રસ્તો આવેલ છે, તે તરફ માપ મી.૧૩–૮૨ છે.

–:: શેડયુલ 'બી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ, માં દર્શાવેલ "RADHE ESTATE" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ શેડસ માંહેથી **જમીન આ.ચો.મી. ૯૧–૩૨** સહીત ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલાવાળા **શેડ નં. ૧** આવેલ છે. તે શેડની ચર્તુ:દીશા તથા માપસાઈઝ નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : પ્લોટ નં. ૫ આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૮–૫૮ છે.

દક્ષિણે : આ પ્લોટ પૈકીની જમીન ઉપર શેડ નં. ૨ આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૮–૫૮ છે. તે તરફની દિવાલ મજમુ છે.

પૂર્વે : આ પ્લોટ પૈકીની જમીન ઉપર શેડ નં. ૫ આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૪–૯૧૫ છે. તે તરફની દિવાલ મજમુ છે.

પશ્ચિમે: ૯–૦૦ મી.નો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૪–૯૨ છે.

–:: શેડયુલ 'સી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ સમગ્ર ઈમારત હેઠળની જમીન, બીમ, પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, કોમન વોલ, ઓપન પાર્કીગ પ્લેસ વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ છે.

૨૧. સદર વેંચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

...૧૪...

[redacted]

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ સમજી, વિચારી, સ્વસ્થ મને, શાંત ચિતે, અક્કલ હોશિયારીથી, કોઈની કોઈપણ જાતની ધાક–ધમકી કે દબાણને વશ થયા વગર કે કોઈપણ જાતની શેહ–શરમમાં આવ્યા વગર બીનકેફે, સાવધાનપણે, મુક્ત સંમતિથી સંપુર્ણ ચુકતે અવેજની રકમ સ્વિકારી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજનું લખાણ અન્ય પાસે મોટેથી વંચાવી, ધ્યાનથી સાંભળી, પુરા હોશહવાસથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી વારસો વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.અને રહેશે.જે બદલ આ નીચે સહી કરી શાખો નખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ,
તા.   /   /૨૦૨૩.
અત્ર::મતુ અત્ર:::શાખ.

———————————————————— ૧..............................

શ્રી હિના વિનોદરાય લોઢીયા
(તે લખી આપનાર)

૨...............................

____

શ્રી હિના વિનોદરાય લોઢીયા

(તે શેડ વેચનાર)

____

શ્રી

(તે શેડ ખરીદનાર)

મિલ્કતનુ પોસ્ટલ સરનામું :–ગામ **વાવડી**ના **રે.સ.નં.૨૧** ની બીનખેડવાણ અને ઔદ્યોગીક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૪** ની જમીન આ.ચો.વા. ૮૫૮–૮૫ જેના **આ.ચો.મી. ૭૧૮–૧૦** ઉપર બાંધવામાં આવેલ "RADHE ESTATE" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ શેડસ માંહેથી **જમીન આ.ચો.મી. ૯૧–૩૨** સહીત ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલાવાળો **શેડ નં. ૧ (બાંધકામ આ.ચો.મી.૬૭–૩૬)**

લેનારની સહી__________________ વેચનારની સહી __________________

મિલ્કતનુ પોસ્ટલ સરનામું :–ગામ **વાવડી**ના **રે.સ.નં.૨૧** ની બીનખેડવાણ અને ઔદ્યોગીક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૪** ની જમીન આ.ચો.વા. ૮૫૮–૮૫ જેના **આ.ચો.મી. ૭૧૮–૧૦** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"RADHE ESTATE"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ શેડસ માંહેથી **જમીન આ.ચો.મી. ૯૧–૩૨** સહીત ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલાવાળા **શેડ નં. ૧. (બાંધકામ આ.ચો.મી..........)**

લેનારની સહી____________________ વેચનારની સહી ____________________