–:: ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી–૩ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૮ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧** ની બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતી થયેલ સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩૪–૨૮ તથા સાર્વજનીક પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩–૯૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩૮–૨૦ ઉપર રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈ–રાઈઝ ઈમારત જે **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીગના **ટાવર–...... માંહેથી .... માળ આવેલ ફલેટ નં. ....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** ......–....... થાય છે તે ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ.

બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ......–......

રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૩૦૩, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૨૩.

વેંચાણ કિંમત રૂા. ....,૦૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા .... લાખ પુરા.

RERA REG. NO. :- ....

શ્રી ...., (PAN NO. :)

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

રહે. ....તે મિલ્કત ખરીદનાર

જોગ લખી આપનારા :–

એન ડી કે બીલ્ડકોન ઈન્ડીયા પ્રાઈવેટ લીમીટેડ વતી તેના ડાયરેકટર દરજજે તથા અન્ય ડાયરેકટર્સ વતી – (PAN NO. : AAHCN 5883 C)

શ્રી નૈમીષ રશ્મીકાંત મહેતા,

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો : વેપાર,

રહે. "પુષ્પમ", ૧ – વિદ્યાનગર, રાજકોટ. .... તે મિલ્કત વેચનાર

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

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી–૩ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૮ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧** ની બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતી થયેલ સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩૪–૨૮ તથા સાર્વજનીક પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩–૯૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩૮–૨૦ અનુ. નં. ૫૯૩૯, તા. ૨૯/૦૪/૨૦૨૩ ના વેચાણ દસ્તાવેજ થી શ્રી કિશોરભાઈ શામજીભાઈ સોરઠીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને એ રીતે સદરહુ જમીન ઉપર...

.. ૪ ..

...શ્રી કિશોરભાઈ શામજીભાઈ સોરઠીયાએ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી હાઈ–રાઈઝ કોમર્શીયલ તથા રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી નં. ૩૦૩, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજથી મેળવી પ્લાન પાસ કરાવેલ છે તે અન્વયે અમોએ સદરહુ જમીન ઉપર બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરેલ છે જે બિલ્ડીંગને **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** નામ આપેલ છે. આમ આ હકીકતોએ સદર મિલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે.

(૨) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામની કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ હાઈ–રાઈઝ ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેંચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધીકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૩) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામની ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા આ દસ્તાવેજના **"શેડયુલ–એ"** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતની તમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને સુવાંગ ભોગવવાની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચર્તુઃદીશા આ દસ્તાવેજના **"શેડયુલ–બી"** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ આ ઈમારતના તમામ મિલ્કત ઓનર્સ સાથે સંયુકત રીતે ભોગવવાની સહીયારી અને અવિભાજય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના **"શેડયુલ–સી"** માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગના **ટાવર–.....** માંહેથી .... **માળે** આવેલ **ફલેટ નં.** .... કે જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** ......–........ છે. 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 મિલ્કતનો તમોને તેની વેંચાણ કિંમત **રૂા. .....,૦૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા .... લાખ પુરા** થી વેંચાણ આપેલ હોય અને એ રીતે 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.

(૫) **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગના **ટાવર–....** માંહેથી .... **માળે** આવેલ **ફલેટ નં.** .... આવેલ છે તેના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>ક્રમ</u>	<u>રકમ રૂા.</u>	<u>વિગત</u>
૧.	............/–	....
૨.	............/–	....
કુલ.	............/–	**અંકે રૂપીયા .... પુરા ઉપરની વિગતેથી અમોને મળેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.**

(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 સુવાંગ, 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 મિલ્કતવાળા બિલ્ડીગના રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીગના 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, બિલ્ડીગ 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.

.. ૬ ..

(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.

(૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીગ 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 મકાનનું 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 અમો વેંચનાર 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 **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામથી ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ 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. સદરહું પ્રોજેકટમા બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા દાવાના હકકો પ્રમોટરના રહેશે નહી જે સોસાયટી કે એસોસીએશનના રહેશે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કતના સહમાલીકોના એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું 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.

(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, પ્લમ્બીગ, 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 **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીગ સફાઈ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા વખતો વખત એશોસીએશનને ઠરાવેલ બિલ્ડીગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસાંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ... .. ૮ ..

...માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા 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 ડ્યુસ 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.

(જી) સદરહું મિલ્કત કે **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ 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, લીફ્ટ, 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 અથવા એપાર્ટમેન્ટને 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. .. ૯ ..

(એલ) સદરહું મિલ્કત તમો ખરીદનારે રહેણાંકના 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 બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** 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.

(એન) **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામની ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફલેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યવસાયીક પ્રવૃતિઓ કરવાની 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 તમો ખરીદનારાએ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(ઓ) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીગ 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 બિલ્ડીગના 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 **ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી** 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.... .. ૧૦ ..

.... 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) **DISPUTE RESOLUTION :-** વિવાદનો ઉકેલ :–

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.

(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.

(૧૭) **SEVERABILITY :-** રદ કરવા બાબત :–

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.

(૧૮) 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. અનુ. નં. ૫૯૩૯, તા. ૨૯/૦૪/૨૦૨૩ નો વેચાણ દસ્તાવેજ એન ડી કે બીલ્ડકોન ઈન્ડીયા પ્રાઈવેટ લીમીટેડ વતી તેના ડાયરેકટર દરજજે તથા અન્ય ડાયરેકટર્સ વતી શ્રી નૈમીષ રશ્મીકાંત મહેતા જોગ શ્રી કિશોરભાઈ શામજીભાઈ સોરઠીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૨. રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૩૦૩, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૨૩ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પ્લાનની નકલ.

૩. રાજકોટના કલેકટર કચેરીમાંથી મેળવેલ બીનખેતી હુકમ નં. ૮૫/૦૯/૧૮/૧૧૨/૨૦૨૧, તા. ૨૫/૦૧/૨૦૨૧ નો છે તેની નકલ.

૪. રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી જમીન આંકવા / ભાગ કરવાની મંજુરી વર્ગીકરણ નં. ૨૩, તા. ૦૫/૧૧/૨૦૨૦ ની ખરી નકલ તથા લે–આઉટની નકલ.

૫. પ્રમોલગેશનથી ઉતરોતર ગામ નમુના નં.૬(હકક પત્રક),૭,૧૨,૮–અ ની નકલો.

૬. માપણી શીટ તથા હીસ્સા ફોર્મ નં. ૪ ની નકલ.

ઉપરોકત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોંપી 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.

–:: શેડયુલ 'એ' ::–

રાજકોટ શહેરના સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી–૩ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૮ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧** ની બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતી થયેલ સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩૪–૨૮ તથા સાર્વજનીક પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩–૯૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩૮–૨૦ ઉપર રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈ–રાઈઝ ઈમારત જે **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામથી ઓળખાય છે, જેના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

"હાઈ સ્ટ્રીટ" ની સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન

*** ટાવર–એ (કોમર્શીયલ) ***

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– તેર શોપ, એક સ્ટોલ, ત્રણ W.C., હેન્ડીકેપ–W.C., બે યુરીનલ તથા સીડીનું બાંધકામ.

1st ફલોર :– તેર શોપ, બે W.C., બે યુરીનલ, સીડી તથા પેસેજનું બાંધકામ.

*** ટાવર–એ (રેસીડેન્સીયલ) ***

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

1st ફલોર :– લીવીંગ/ડાયનીંગ, કીચન, વોશ, ત્રણ બેડ રૂમ, બે W.C., એવા બે રહેણાંક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ (કુલ–બે રહેણાંક યુનીટ).

2nd TO 5th, 7th, 9th TO 12th & 14th ફલોર :– લીવીંગ/ડાયનીંગ, કીચન, વોશ, ત્રણ બેડ રૂમ, બે W.C., એવા દરેક માળે ચાર રહેણાંક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ (કુલ–ચાલીસ રહેણાંક યુનીટ).

6th, 8th & 13th ફલોર :– લીવીંગ/ડાયનીંગ, કીચન, વોશ, ત્રણ બેડ રૂમ, બે W.C., એવા દરેક માળે ચાર રહેણાંક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા રેફયુજ એરીયા (કુલ–બાર રહેણાંક યુનીટ).

.. ૧૨ ..

*** ટાવર–બી–સી (રેસીડેન્સીયલ) ***

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :– કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

1st TO 5th, 7th, 9th TO 12th & 14th ફ્લોર :– લીવીંગ/ડાયનીંગ, કીચન, વોશ, ત્રણ બેડ રૂમ, બે W.C., એવા દરેક માળે ચાર રહેણાંક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ (કુલ–ચુમાલીસ રહેણાંક યુનીટ).

6th, 8th & 13th ફ્લોર :– લીવીંગ/ડાયનીંગ, કીચન, વોશ, ત્રણ બેડ રૂમ, બે W.C., એવા દરેક માળે ચાર રહેણાંક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા રેફ્યુજ એરીયા (કુલ–બાર રહેણાંક યુનીટ).

*** ટાવર–ડી (રેસીડેન્સીયલ) ***

બેઝમેન્ટ ફ્લોર :– કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :– કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

1st TO 5th, 7th, 9th TO 12th & 14th ફ્લોર :– લીવીંગ/ડાયનીંગ, કીચન, વોશ, બેડ રૂમ, સ્ટડીરૂમ, બાથ, W.C., એવા દરેક માળે ચાર રહેણાંક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ (કુલ–ચુમાલીસ રહેણાંક યુનીટ).

6th, 8th & 13th ફ્લોર :– લીવીંગ/ડાયનીંગ, કીચન, વોશ, બેડ રૂમ, સ્ટડીરૂમ, બાથ, W.C., એવા દરેક માળે ચાર રહેણાંક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા બે રેફ્યુજ એરીયા (કુલ–બાર રહેણાંક યુનીટ).

*** કોમન પ્લોટ ***

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :– કોમન ફેસેલીટી, W.C., તથા ઓપન સીડીનુ બાંધકામ.

1ST ફ્લોર :– કોમન ફેસેલીટી, W.C. નું બાંધકામ.

–:: "હાઈ સ્ટ્રીટ" ની સમગ્ર ઈમારતી ચર્તુ:દીશા ::–

ઉતરે :– ૨૪–૦૦ મીટરનો ટી. પી. મવડી રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– પ્રપોઝડ ટી. પી. રીઝર્વેશન પ્લોટ આવેલ છે.

પુર્વે :– લાગુ સર્વે નં. ૩૩૮ પૈકી ની જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– લાગુ સર્વે નં. ૩૩૪ તથા ૩૩૫ ની જમીન આવેલ છે.

–:: શેડયુલ 'બી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ, માં દર્શાવેલ **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગના **ટાવર–.....** માંહેથી .... **માળે** આવેલ **ફલેટ નં.** .... ની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ....

દક્ષિણે :– ....

પુર્વે :– ....

પશ્ચિમે :– ....

–:: શેડયુલ 'સી' ::–

આ **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** બીલ્ડીગમાં આવેલ સહીયારી સુવિદ્યાઓની વિગત નીચે મુજબ છે.

૧. નકશામાં દર્શાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરનું કવર્ડ પાર્કીંગ પ્લેસ.

૨. લીફટ, મશીન રૂમ, સીડી, તથા પેસેજ.

૩. ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી જતી સીડી.

૪. સમગ્ર ઈમારતનું પ્લમ્બીંગ કામ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગનું કામ, પાણીના નિકાલની પાઈપો, પાણીના જોડાણો.

૫. ઓવરહેડ અને અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક.

૬. સોલાર સીસ્ટમ, એન્ટ્રન્સ ગેઈટ, સીકયુરીટી રૂમ.

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

ઉપર મુજબનો આ વેંચાણનો 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.

સ્થળ : રાજકોટ, તારીખ : / / ૨૦૨૩.

અત્ર——————————————મતુ અત્ર——————————————શાખ

—————————————— ૧. ....

શ્રી નૈમીષ રશ્મીકાંત મહેતા

તે એન ડી કે બીલ્ડકોન ઈન્ડીયા – ૨. ....

પ્રા. લી. ના ડાયરેકટર દરજ્જે.

–: તેઓ ફલેટ વેચનારા :–