–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

RERA Reg. No. ....

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

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૧, સીટી સર્વે નં. ૨૦૯૬ તથા ૨૦૯૭ પૈકી,

ટી. પી. સ્કીમ નં. ૬, એફ. પી. નં. ૮૬ પૈકી

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૬૨ પૈકીની બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકીની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૯૮–૯૨ (પ્લાન મુજબ ચો.મી.આ. ૨૯૩–૯૦) ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"સંસ્કૃતિ"** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝડ બિલ્ડીગ માંહેના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. .....** તથા બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** છે તે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

શ્રી ....,

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

રહે. ....

મો. .... <u>::::: તે મિલ્કત ખરીદનાર</u>

<u>**જોગ લખી આપનારા ::–**</u>

નેમીનાથ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો–

(પાન નં. AAQFN 5806 M)

(૧) **શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા,** ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૪, ધંધો : વેપાર,
રહે. : "પુષ્પમ", ૧–વિદ્યાનગર, રાજકોટ.

(૨) **શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ,** ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૭, ધંધો : વેપાર,
રહે. : "સ્તવન", ૬–ઈન્દ્રપ્રસ્થનગર,
હેમુ ગઢવી હોલ પાછળ, રાજકોટ. <u>:::: તેઓ મિલ્કત વેચનારા</u>

જત તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૬૨ પૈકીની બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૧–૧૯૨૫ અનુ. નં. ૮૭૭૭, તા. ૧૬/૦૭/૨૦૧૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી શૈલેષભાઈ ભીમજીભાઈ ગઢીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ તથા પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૭૬–૬૧ અનુ. નં. ૯૩૪૯, તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી સુરેશભાઈ કેશાભાઈ ગઢીયા

પાસેથી ખરીદ કરેલ તેમજ પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૭૧–૧૧૭૦ અનુ. નં. ૯૩૪૭, તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી અરવીંદભાઈ ભગવાનજીભાઈ ગઢીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ એ રીતે પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકીની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૯૮–૯૨ ખરીદ કરેલ છે. સદરહુ પ્લોટ ઉપર રેસીડેન્શીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૨૭૮, તા. ૨૪–૧૦–૨૦૧૯ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ડેવ.સાઈ.નં.૮૨૦, તા. ૨૮–૦૬–૨૦૧૯ થી મંજુર કરાવી તે અંગેનો રહેણાંક (લો–રાઈઝ) ના હેતુ માટેનો બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદરહુ એપ્રુવ્ડ બાંધકામ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન કવર્ડ પાર્કીંગ, લીફટ તથા સીડીનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર સુધીમાં લીવીંગ, કીચન, એક સ્ટડીરૂમ, એક ડબલ્યુ–સી, એક વોશ તેવા દરેક માળે છ રહેણાંક યુનીટ(કુલ ૩૦ યુનીટ) તથા દરેક માળે કોમન પેસેજ, લીફટ, સીડીનું બાંધકામ કરેલ છે. તે સદરહુ સમગ્ર લો–રાઈઝડ બિલ્ડીંગને **"સંસ્કૃતિ"** નામ આપવામાં આવેલ છે. તે મીલ્કતનો અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સતા અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહુ મિલકત ઉપર **"સંસ્કૃતિ"** નામની લો–રાઈઝ ઈમારત બાંધવાનું નકકી કરેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનાર પેઢીએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરવાની કાર્યવાહી ચાલુ છે. જેના RERA Reg. No.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/ ...... છે.

(૩) ઉપરોકત દર્શાવેલ **"સંસ્કૃતિ"** બિલ્ડીંગનું સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન, ચર્તુઃસીમા આ **શેડયુલ "એ"** માં આપેલ છે તેમજ તમોને વેચાણથી આપેલ ફલેટનો તમારો સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાનો ભાગ આ દસ્તાવેજનાં **શેડયુલ "બી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. આ બીલ્ડીંગમાં રહેલી સામુહિક સહીયારી સુવિધાઓનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજનાં **શેડયુલ "સી"** તથા **શેડયુલ "ડી"** માં કરવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો–રાઈઝ ઈમારત જે **"સંસ્કૃતિ"** તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગ માંહેના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.......** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ........** તથા બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.........** છે તે ફલેટ તમોને તેની વેચાણ કિંમત **................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા**થી વેચાણ આપતા અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપેલ છે.

સદર કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમાંક નં. .... તા. .... / .... / ૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતા આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો સંપુર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે અમોને મળી ગયેલ છે.

રૂપિયા	વિગત
................../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા ....વિગતેથી અમને મળેલ છે.

ઉપરોકત ચુકતે અવેજની રકમ ઉપરોકત વિગતે અમને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોકત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહુ મિલ્કતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. તેના તમો માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબ્જેદાર થાઓ છો, અને સદરહુ મિલકત પરત્વેના અમારા વેચનારાના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત પરત્વે હવેથી વેચનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, અધિકાર, લાગભાગ, દરદાવો રહેતા નથી. તેમ છતાં સદરહુ મિલકત પરત્વેના વેચનારાના માલીકી હકક સબંધમાં અગર ટાઈટલ સબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેચનારાના શિરે રહેશે.

(૭) સદરહુ બિલ્ડીંગના રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.એ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત વેચનારાના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ–સામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્ઝ વાપરેલ છે તે તમો ખરીદનારે કબુલ રાખેલ છે અને મિલ્કતનો કબ્જો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો લીલા વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર સરકારી, અર્ધસરકારી, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ, કરજ, બોજો નથી કે સદરહુ મિલ્કત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત પરત્વેના આજ દિન સુધીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, લીઝ, ફીઝ, ચાર્જીશ 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 તમો ને ફરજ પડે તો તેવી રકમ અમો વેચનારા પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ ટેકસ ભરવાના થાય તો તેવા ટેકસની રકમ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને અલગથી ચુકવી આપવાનું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનાર તરફથી મળતા આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની મિલ્કત હાલમાં જયાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલીકી કબ્જા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખી બિલ્ડીંગનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના ફલેટ એકટ ની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

(૧૨) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતામાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનારા દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો

વેચનારાને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમારા વેચનારાના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહી.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત **"સંસ્કૃતિ"** ના નામથી ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફ્લેટ હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો/બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

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

(બી) **"સંસ્કૃતિ"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સનની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વશરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે 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 ફ્લેટ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર ઈમારતના 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 એશોશીએશનના 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.

(ડી) સદરહુ ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **"સંસ્કૃતિ"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ 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 **"સંસ્કૃતિ ફ્લેટ ઓનર્સ એશોશીએશન"** ને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફ્લેટ હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જયાં સુધી અન્ય ફ્લેટસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.

(ઈ) એશોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડ્યુસ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એશોશીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એશોશીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.

(એફ) સદરહુ મિલ્કતની દીવાલો, સીડી, લીફ્ટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારના રંગ—રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જી) 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.

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

(આઈ) સદરહુ ફલેટમાં 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 કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(જે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે તમામ આજદિવસ સુધીના વેચનારાએ 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.

(કે) સદરહુ ફલેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફલેટમાં 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.

(એલ) સદરહુ મિલ્કતમાં તમો ખરીદનારે કે સદર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈને અડચણરૂપ થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી.

(એમ) **"સંસ્કૃતિ"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની લો—રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફલેટમાં બ્યુટીપાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોચીંગ વિગરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો,

ભઠી 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 પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી તમો ખરીદનારએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ **"સંસ્કૃતિ ૨ ફલેટ ઓનર્સ એશોશીએશન"** ના વખતો વખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

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

(ઓ) આ મિલકત ખરીદનાર જો કોઈ વ્યકિતને ભાડે આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે રાખનાર વ્યકિતને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું છે.

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

(કયુ) 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 એશોશીએશનના હોદેદારો મારફત કરવાની રહેશે.

(આર) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સતાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(એસ) 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.

(ટી) "સંસ્કૃતિ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કતના સહમાલિકો કોમન એરીયા સામુહિક સહીયારા સુવિધાઓનો વહીવટ અને સંચાલન માટે એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ / સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્વશરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે. અને તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવા, તેમની સતા અને ફરજો નિર્દષ્ટ કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ – ૧૯૭૩ અને અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલિકો / ખરીદનારાઓની સહીયારી જવાબદારી રહેશે. અને આ અંગેનો તમામ ખર્ચ વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક માલીકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે. અને તમો ખરીદનારની જ જવાબદારી ગણાશે. અને તેની રચના

માટે જ્યાં સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે. અને તમો ખરીદનારને ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(યુ) 'સંસ્કૃતિ' બીલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કતના સહમાલીકીની કોમન એરીયા, સામુહીક સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને સંચાલન માટે એસોશીએશન ઓફ એલોટીઝ / સર્વિસ સોસાયટી રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારએ કબુલ કર્યુ છે અને તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવા, તેમની સતા અને ફરજો નિર્દિષ્ટ કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ 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 સહમાલીકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની જે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(વી) સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સ એસોસીએશન / સર્વીસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) / કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યા બાદ ૩ (ત્રણ) માસ માં સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીને સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. તેમજ ત્યારબાદ ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી તમામ કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને સંચાલન સંભાળશે.

(ડબલ્યુ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાય સમગ્ર ઈમારત / ઈમારતોના અન્ય ભાગ જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કીંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ તેમજ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલીક સાથે મળીને એસોશીએશન / સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહીયારી 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 નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહીં.

(એકસ) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન / મિલ્કતની તબદીલી

ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હીતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૧૪) 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 કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે માટે વ્યાજબી 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.

(૧૫) સદરહુ મિલકત બાબતેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સુપ્રત કરેલ છે :–

૧. સદરહું મિલ્કત અંગે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બીલ્ડીંગ પ્લાન ની નકલ.

૨. અનુ. નં. ૧૨૨૪૮, તા. ૧૫/૧૦/૨૦૧૯ ના એ.ઓ.પી. ની નકલ.

૩. અનુ. નં. ૮૭૭૭, તા. ૧૬/૦૬/૨૦૧૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી પેઢી જોગ શૈલેષભાઈ ભીમજીભાઈ ગઢીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૪. અનુ. નં. ૯૩૪૯, તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી પેઢી જોગ સુરેશભાઈ કેશાભાઈ ગઢીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૫. અનુ. નં. ૯૩૪૭, તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી પેઢી જોગ અરવિંદભાઈ ભગવાનજીભાઈ ગઢીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૬. અનુ. નં. ૧૩૩૮, તા. ૨૬/૦૨/૨૦૧૪ નો વેચાણ દસ્તાવેજ અરવિંદભાઈ ભગવાનજીભાઈ ગઢીયા જોગ સુરેશભાઈ કેશાભાઈ ગઢીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૭. અનુ. નં. ૮૪૮૩, તા. ૧૬/૧૧/૨૦૧૩ નો વહેચણી દસ્તાવેજ સુરેશભાઈ કેશાભાઈ ગઢીયા વિગેરે વચ્ચે થયેલ છે તેની નકલ.

૮. રાજકોટની કોર્ટમાંથી દી.પ.અ.નં. ૧૭૦/૧૩, તા. ૩૦/૦૪/૨૦૧૩ થી સ્વ. આંબાભાઈ સવાભાઈ ગઢીયાના વારસદાર દરજ્જે શ્રી જીણાભાઈ આંબાભાઈ ગઢીયાએ મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટની નકલ.

૯. રાજકોટની કોર્ટમાંથી ગુજ. કેશાભાઈ ગોવિંદભાઈ ગઢીયાના વારસદાર દરજ્જે સુરેશભાઈ કેશાભાઈ ગઢીયાએ દી.પ.અ.નં. ૩૮૪/૨૦૧૩, તા. ૨૨/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટની નકલ.

૫. રાજકોટની કોર્ટમાંથી ગુજ. ભીમજીભાઈ ગોવિંદભાઈ ગઢીયાના વારસદાર દરજ્જે શૈલેષભાઈ ભીમજીભાઈ ગઢીયાએ દી.પ.અ.નં. ૪૪૫/૧૩, તા. ૦૨/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટની નકલ.

૬. ૧ નંબરની બુકના નં. ૬૫૦૦, વો. ૮૯૫, તા. ૧૯/૧૨/૧૯૭૦ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ

ભીમજીભાઈ ગોવિંદભાઈ ગઢીયા વિગેરે જોગ નાનાલાલ હરજીવન પંડયા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૭. ૧ નંબરની બુકના નં. ૪૦૩૪, વો. ૫૩૭, તા. ૦૬/૧૨/૧૯૬૬ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નાનાલાલ હરજીવન પંડયા વિગેરે જોગ પટેલ બાબુ ભીમજીભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૮. ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૭૫૪, વો. ૩૮૧, તા. ૧૪/૦૮/૧૯૬૪ થી નોંધાયેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ પટેલ બાબુ ભીમાભાઈ વિગેરે જોગ કમલાબેન ભીમજીભાઈ માનસતાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૯. ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૫૪૨, વો. ૩૨૭, તા. ૧૦/૦૯/૧૯૬૩ થી નોંધાયેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ કમલાબેન ભીમજીભાઈ માનસતા જોગ ગુલાબસિંહજી ખેંગારજી ઝાલાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૦. ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૦૯૮, વો. ૨૨૬, તા. ૨૭/૦૯/૧૯૬૦ થી નોંધાયેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ ગુલાબસિંહજી ખેંગારજી ઝાલા જોગ પટેલ ગાંડુ વાઘાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૧. સનદ નં. એન.એ.આર.ઈ.જી.૧૯૭, તા. ૩૦/૧૨/૧૯૬૧ ની નકલ.

૧૨. બીનખેતી હુકમ નં. ૧૨૪, તા. ૦૪/૧૧/૧૯૬૧ ની નકલ.

૧૩. અનુ. નં. ૩૩૭૨, તા. ૦૫/૧૦/૨૦૦૧ (નવો નં. ૧૭૦૮૫, તા. ૦૫/૧૧/૨૦૦૭) નો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરેશભાઈ કેશાભાઈ ગઢીયા જોગ પટેલ આંબા હરજીભાઈ શીંગાળાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૪. ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૦૩૩, વો. ૫૪૪, તા. ૦૬/૧૨/૧૯૬૬ થી નોંધાયેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ પટેલ આંબા હરજીભાઈ શીંગાળા જોગ બાબુ ભીમાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૫. અનુ. નં. ૮૫૩૩, તા. ૧૦/૦૭/૨૦૧૯ નો ચુક સુધારા દસ્તાવેજ શૈલેષભાઈ ભીમજીભાઈ ગઢીયા જોગ જીણાભાઈ આંબાભાઈ ગઢીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૬. અનુ. નં. ૮૫૩૪, તા. ૧૦/૦૭/૨૦૧૯ નો ચુક સુધારા દસ્તાવેજ ગુજ. ભીમજીભાઈ ગોવિંદભાઈ ગઢીયાના વારસદાર દરજ્જે શૈલેષભાઈ ભીમજીભાઈ ગઢીયા વિગેરેના વારસદાર જીણાભાઈ આંબાભાઈ ગઢીયા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૭. અનુ. નં. ૮૪૯૦, તા. ૧૬/૧૨/૨૦૧૩ નો વેચાણ દસ્તાવેજ શૈલેષભાઈ ભીમજીભાઈ ગઢીયા જોગ જીણાભાઈ આંબાભાઈ ગઢીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૮. અનુ. નં. ૮૪૮૩, તા. ૧૬/૧૨/૨૦૧૩ નો વહેચણી દસ્તાવેજ ગુજ. ભીમજીભાઈ ગોવિંદભાઈ ગઢીયાના વારસદાર દરજ્જે શૈલેષભાઈ ભીમજીભાઈ ગઢીયા વિગેરેના વારસદાર જીણાભાઈ આંબાભાઈ ગઢીયા વિગેરે વચ્ચે થયેલ છે તેની નકલ.

૧૯. અનુ. નં. ૩૪૦૩, તા. ૦૮/૧૦/૨૦૦૧ નો અવિભાજ્ય હીસ્સાનો વેચાણ દસ્તાવેજ શૈલેષભાઈ

ભીમજીભાઈ ગઢીયા જોગ જીવાભાઈ સવાભાઈ ગઢીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

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

::– શેડયુલ 'એ' –::

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ર૬ર પૈકીની બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકીની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ર૯૮–૯ર ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"સંસ્કૃતિ"** તરીકે ઓળખાય છે તેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં. ૧૮ પૈકીની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે.

દક્ષિણે :– પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકીની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે.

પુર્વે :– ૯–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– પ્લોટ નં. ૧૫ ની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે.

–: પ્રોપર્ટીનું બીજુ વર્ણન :–

"સંસ્કૃતિ" કે જે જમીન ચો. મી. આ. ર૯૮–૯ર માં આવેલ છે. તે માહેંથી .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... આવેલ છે. તેનો કારપેટ એરીયા .... અને સાથે સાથે કોમન લેન્ડ એરીયા .... ચો. મી. આ. ગણવામાં આવેલ છે.

–:: શેડયુલ 'બી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ **"સંસ્કૃતિ"** તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માંહેના **..... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.......** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.......** તથા બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ...........** છે તે ફલેટની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : .... આવેલ છે.

દક્ષિણે : .... આવેલ છે.

પુવે : .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.

શેડયુલ ' સી'

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓઢક(ઉભ'ય)ય'બ્ત્ય઼ઘ ૬ બ?ભ્ઘય્ત્ય્ભ(૯

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા ૮કત્બ્ઘમ્બ્અ્૯ પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં (૧) ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર બાંધકામ (ર) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ (૩) સિકયુરીટી રૂમ (૪) યકય એપ્રુવ્ડ કંપનીનું લોખંડ (પ) પાણી માટે ઓવરહેડ ટેંકની સુવિધા (૬) કવર્ડ તથા ઓપન પાર્કિંગ ડિઝાઈનર ફલોરીંગ (૭) પેસેજની કોમન લાઈટ તેમજ

એલીવેશન લાઈટનું ફીટીંગ વિગેરે તદઉપરાંત બિલ્ડીગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

<u>શેડયુલ 'ડી'</u>

સદરહુ **''સંસ્કૃતિ''** બિલ્ડીગમાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓ જેમકે પાયા, બીમ કોલમ, સપોર્ટીંગ સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, ડ્રેનેજ લાઈનો, સબ–મર્શીબલ મોટર, બોર, પાર્કીંગ, સીડી, સીડીરૂમ, અગાસી, કમ્પાઉન્ડ વોલ, લીફટ વિગેરે તમામ ક્ષેત્રો અને સુવીધાઓ સહીયારી રહેશે. જેના તમામ મિલ્કત હોલ્ડરો અનડીવાઈડેડ રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો રહેશે સહીયારી સુવીધાઓના ઉપયોગમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપુર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવીધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

સદરહુ **''સંસ્કૃતિ''** મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્શીયલ એકમ છે. તેથી સદરહુ બિલ્ડીગએ રીતે સહમાલીકીનું છે. તેથી ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સ ડેકલેરેશનના નિયમો તથા નીચે દર્શાવેલ શરતોનું ખાસ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ હાલના ધારણકર્તા ભવિષ્યમાં આ મિલ્કત વેચાણ કરે તો નીચે મુજબની શરતોને આધીન વેચાણ આપવાનું રહેશે.

(એ) એવુ કબુલ કરવામાં છે કે વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ કામગીરી ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી તેમજ સદરહું આવી ક્ષતીમાં કોઈપણ સ્ટ્રકચરની કે સ્ટ્રકચરને લગતી ખામીઓ ધ્યાનમાં આવે તો આ માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી. અથવા આવી ક્ષતીઓમાં જેમ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ તથા તેની સેવાની ગુણવતાને તથા સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે વેચનારની કંટ્રોલ (કાર્યક્ષમતા) બહાર હોય છે.

(બી) મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીએ એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં સદરહું મિલ્કતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે જયારે મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશનની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશનની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી લેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(સી) તમોને બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં મંજુર થયા પ્રમાણેના બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબના એકમનું વેચાણ આપેલ છે એટલે તમો તેટલા જ ક્ષેત્રફળના માલીક થાઓ છો.

(ડી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં તમામ ધારણકર્તા તમારી જરૂરીયાત મુજબ સદરહુ અગાસીનો સંયુકત રીતે ઉપયોગ કરી શકશે. અગાસીનો કાયમી વપરાશનો હકક સંયુકત રીતે ફલેટ ઓનર્સનો રહેશે.

(ઈ) તમોને વેચાણ આપેલ એકમવાળી મિલ્કતમાં જે ભાગ સહીયારો છે તેનો જાળવણી ખર્ચ જેવા કે કોમન મેન્ટેનન્સ, પાણી વેરો વિગેરે તમારે અન્ય માલીકો સાથે સલાહ સંપથી નકકી કરીને જગ્યાના કબજાના પ્રમાણમાં વરાડે ભોગવવાનો રહેશે. જે ખર્ચ તમોએ બિલ્ડીંગના ઓનર્સ ઓફ એસોસીએશનને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે અને આ મેન્ટેન્સ ફંડ સમયસર નહી ચુકવવામાં આવે તો કોમન સુવિધાઓ બંધ કરવામાં આવશે જે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કરવાનો નથી.

(એફ) તમારા એકમ પુરતાં અંદરના ભાગનો વ્હાઈટ વોશ તથા સમારકામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો છે તથા ઈમારતને નુકશાન ન થાય તથા અન્ય માલીકોને અડચણ ન થાય તે રીતે વર્તવાનું છે.

(જી) ભવિષ્યમાં મિલ્કત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક રહેશે અને તેના સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીકી હકક તરીકે તેનો કબજો પ્રાપ્ત કરી શકશો.

(એચ) સદરહું મિલ્કતનું બાંધકામ ફીટીંગ વિગેરે તપાસી વેચાણ આપેલ છે તેથી તમો વ્યકિતગત રીતે અથવા અન્ય માલીકો સાથે તે બાબતે કોઈ તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશો નહી.

(આઈ) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તમો ભવિષ્યમાં વેચાણ (રી–સેલ) કરો તો વેચાણ કરતા પહેલા એશોસીએશનનું ખરીદનારના નામ જોગનું એન.ઓ.સી.ફરજીયાત મેળવવાનું રહેશે.

(જે) તમો લખાવી લેનારએ સરકારશ્રીના ધારા–ધોરણ મુજબ સર્વિસ ટેકસ કે અન્ય કોઈપણ કરવેરાની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે તથા આ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા સમયે કે તે પહેલા અન્ય જે કોઈ પ્રવર્તમાન કરવેરા હોય તે તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનારાને ચુકવવાના છે.

(કે) સદરહું મિલ્કતવાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે. જે હકીકતે તમો ખરીદનારએ બિલ્ડીંગના બિલ્ડીંગ પ્લાન, તેમાં વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ સદરહું મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે.

(એલ) સદરહું ફલેટ હોલ્ડર વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા, વાંધો–તકરાર કે મત–ભેદ ઉભા થાય તો તેનો નિકાલ અરસ–પરસ સંમતિથી કરવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળતા નિવડે ત્યારે

રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એકટ–૨૦૧૬(રેરા) તથા તે હેઠળ નિયમોના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળની જોગવાઈ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) સદરહુ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જો કોઈપણ જગ્યાએ શરતચુકથી, ટાઈપોગ્રાફી ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, ટીપ્પણ, સરકારી હુકમો તેમજ સરકારી રેકર્ડને અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

(૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમારે વેચનારે તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમે અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ,શરમ, દાબ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે જે અમને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ,

તારીખ : /૦૨/૨૦૨૦

અત્રે:::મતુ

....

શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા

....

શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ

નેમીનાથ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(વેચનારા)

અત્રે:::શાખ

(૧) ....

(૨) ....