

—:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

RERA Reg. No.

વેચાણ કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૧, સીટી સર્વે નં. ૧૮૩૫, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૬, એફ. પી. નં. ૭૮ પૈકી

ગુજરાત રાજ્યનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૬૨/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ તથા ૫ પૈકીના સબપ્લોટ નં. ૪+૫/P/૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૪૦-૮૮ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ-બી" તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

શ્રી,

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો :,

રહે.

મો.

::::: તે મિલ્કત ખરીદનાર

જોગ લખી આપનારા ::—

મહાવીર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો—

(પાન નં.)

(૧) શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૭, ધંધો : વેપાર,

રહે. : "સ્તવન", ૬-ઈન્દ્રપ્રસ્થનગર,

હેમુ ગઢવી હોલ પાછળ, રાજકોટ.

(૨) શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૪, ધંધો : વેપાર,

રહે. : "પુષ્પમ", ૧-વિદ્યાનગર, રાજકોટ.

::::: તેઓ મિલ્કત વેચનારા

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

(૧) ગુજરાત રાજ્યનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૬૨/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ તથા ૫ પૈકીની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૨૮-૬૩ અનુ. નં. ૧૨૮૮૮, તા. ૦૬/૧૧/૨૦૧૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી ગુજરનાર શામજીભાઈ જીણાભાઈ સગપરીયા(પટેલ) ના કાયદેસરના વારસદારો શ્રી વિનોદભાઈ શામજીભાઈ સગપરીયા(પટેલ) વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. સદરહુ પ્લોટ નં. ૪ તથા ૫ ની કુલ

જમીન ચો.મી.આ. ૪૨૯-૬૭ ના રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. માંથી વર્ગીકરણ નં. ૨૨૪, તા. ૦૬/૧૧/૨૦૧૯ થી અગાઉના માલિકના નામે સબ પ્લોટીંગ પ્લાન મંજૂર થયેલ છે તે અન્વયે સબ પ્લોટ નં. ૪+૫/p/૧ તથા સબ પ્લોટ નં. ૪+૫/p/૨ મંજૂર થયેલ છે તેમજ સદરહુ જમીન ઉપર રેસીડેન્શીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે અગાઉના માલિકના નામે રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૩૦૬, તા. ૧૬-૧૧-૨૦૧૯ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ડેવ.સાઈ.નં.૨૭૯, તા. ૧૮-૦૫-૨૦૧૯ થી મંજૂર કરાવી તે અંગેનો રહેણાંક (લો-રાઈઝ) ના હેતુ માટેનો બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. સદરહુ એપ્રુડ બાંધકામ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ(કોમન), લીફ્ટ તથા સ્ટેર પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધીમાં લીવીંગ/ડાઈનીંગ, કીચન, બે સ્ટડીરૂમ, બે-ડબલ્યુ-સી, વોશ તેવા દરેક માળે ત્રણ રહેણાંક યુનિટ(કુલ ૧૫ યુનિટ) તથા લીફ્ટ, સ્ટેર, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. તે સદરહુ સમગ્ર લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગને **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** નામ આપવામાં આવેલ છે. તે મીલ્કતનો અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સત્તા અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહુ મિલ્કત ઉપર **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** નામની લો-રાઈઝ ઈમારત બાંધવાનું નક્કી કરેલ છે જે પ્રોજેક્ટ અમો વેચનાર પેઢીએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરવાની કાર્યવાહી ચાલુ છે. જેના RERA Reg. No.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/ છે.

(૩) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ-વીગ-બી"** બિલ્ડીંગનું સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન, ચર્તુ:સીમા આ શેડ્યુલ **"એ"** માં આપેલ છે તેમજ તમોને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટનો તમારો સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાનો ભાગ આ દસ્તાવેજનાં શેડ્યુલ **"બી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. આ બીલ્ડીંગમાં રહેલી સામુહિક સહીયારી સુવિધાઓનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજનાં શેડ્યુલ **"સી"** તથા શેડ્યુલ **"ડી"** માં કરવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોક્ત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો-રાઈઝ ઈમારત જે **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... છે તે ફ્લેટ તમોને તેની વેચાણ કિંમત/- અંકે રૂપિયા પુરાથી 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 અનુક્રમ નંબર-..., તારીખ ---/---/૨૦--- ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજૂતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ.

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

રૂપિયા

વિગત

□...../- અંકે રૂપિયા પુરાવિગતેથી અમને મળેલ છે.

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

- (૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોક્ત 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 મિલ્કત 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 મિલ્કત પરત્વેના વેચનારાના માલીકી હકક સંબંધમાં અગર ટાઈટલ સંબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેચનારાના શિરે રહેશે.
- (૭) સદરહુ બિલ્ડીંગના રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.એ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ 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 ફીટીંગ્સ 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 વ્યક્તિનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો નથી કે સદરહુ મિલ્કત ક્યાંય 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 મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ ટેક્સ ભરવાના થાય તો તેવા ટેક્સની 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 જ્યાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફ્લોરમાં 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 રાજ્યના ફ્લેટ એક્ટ ની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.
- (૧૨) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પ(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તામાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનારા દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા 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 નહીં.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** 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 મંજૂર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં ક્યારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(બી) **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સનની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વશરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દદારોની નિમણૂંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક 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 જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ ની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર ઈમારતના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમન સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલિક સાથે મળીને એશોશીએશનના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ/કબ્જેદાર/હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં.

(ડી) સદરહુ ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** માં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગિક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી 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 માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ-ચાર્જ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની

રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી અન્ય ફલેટસનું 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 મિલકત સામે એશોશીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એશોશીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.
- (એફ) સદરહુ મિલકતની 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 મિલકતમાં 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 નહીં.
- (આઈ) સદરહુ ફલેટમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું 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 સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું 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 મિલકતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સત્તાધીશના 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 કનેક્શન 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 પ્રવૃત્તિ 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 નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

- (એલ) સદરહુ મિલકતમાં 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) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોક્ત રચેલ ઓનર્સના એશોશીએશન/ સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/ કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યા બાદ સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. તેમજ ત્યારબાદ ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટી તમામ કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને સંચાલન સંભાળશે.
- (એન) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમન સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને એશોશીએશન/સોસાયટીના 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 નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહીં.
- (ઓ) સદરહુ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા વખતોવખત એશોશીએનને ઠરાવેલ 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 ફ્લેટ ઓનર્સ એશોશીએશનને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત ધારકોએ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ-ચાર્જ્સ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.
- (પી) **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની લો-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટીપાર્લર, ટ્યુશન ક્લાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજિંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ

શકશે નહીં કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃત્તિઓ કરવાની નથી તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતીથી તમો ખરીદનારએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી ફ્લેટ ઓનર્સ એશોશીએશન"** ના વખતો વખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

- (કયુ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં. અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકત માલિક અને/અથવા એશોશીએશન કે સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે.
- (આર) આ મિલકત ખરીદનાર જો કોઈ વ્યક્તિને ભાડે આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે રાખનાર વ્યક્તિને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું છે.
- (એસ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે ભાડે આપતાં પહેલાં **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી ફ્લેટ ઓનર્સ એશોશીએશન"** ની પૂર્વમંજૂરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.
- (ટી) લીફ્ટ તથા અગ્નિશામક સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે તેમજ લીફ્ટ અને ફાયર એન.ઓ.સી.ની મુદત પુર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એશોશીએશનના હોદ્દેદારો મારફત કરવાની રહેશે.
- (યુ) 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 એક્ટ-૨૦૧૬(રેરા) તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.
- (વી) 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.

(ડબલ્યુ) 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 અધિનિયમનને 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.

(એકસ) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેક્ટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI, કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલિકને પ્રોજેક્ટની જમીન/મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોશીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૧૪) સદરહુ મિલકત બાબતેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સુપ્રત કરેલ છે :-

૧. સદરહુ મિલકત અંગે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બીલ્ડીંગ પ્લાન ની નકલ.
૨. અનુ. નં., તા. ૧૫/૧૦/૨૦૧૮ ના એ.ઓ.પી. ની નકલ.
૩. અનુ. નં. ૮૭૭૮, તા. ૧૬/૦૭/૨૦૧૮ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
૪. અનુ. નં. ૧૨૮૮૮, તા. ૧૬/૧૧/૨૦૧૮ નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી પેઢી જોગ ગુજરનાર શામજીભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૫. સદરહુ મીલકત અંગેનું ગુજરનાર શામજીભાઈ જીણાભાઈ સગપરીયાના વારસદારો દરજજે વિનોદભાઈ શામજીભાઈ સગરીયા વિગેરેએ રાજકોટની કોર્ટમાંથી દી.પ.અ.નં. ૭૬૭/૨૦૧૮ ના કામમા તા. ૨૪/૧૦/૨૦૧૮ થી મેળવેલ વારસા સર્ટીફિકેટની નકલ.
૨. અનુ. નં. ૧૨૩૫૩, તા. ૨૩/૧૧/૧૯૮૪ નો વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી શામજીભાઈ જીણાભાઈ પટેલ જોગ શ્રી ખીમજીભાઈ જીણાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૩. અનુ. નં. ૩૦૮૧, તા. ૨૨/૦૪/૧૯૮૧ (નવો નં. ૬૪૭૨/૮૨) નો રીલીઝ ડીડનો દસ્તાવેજ શ્રી શામજીભાઈ જીણાભાઈ જોગ શ્રી જીણાભાઈ ડાયાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૪. અનુ. નં. ૧૮૫૮, તા. ૧૮/૦૫/૧૯૬૫ નો વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી જીણાભાઈ ડાયાભાઈ એન્ડ કું. ની ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રીમતી હંસાગૌરી ભગવતીપ્રસાદ વ્યાસ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૫. અનુ. નં. ૮૩૫, તા. ૨૬/૦૩/૧૯૬૪ જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૧૪૪, વો. ૩૬૮, તા. ૨૫/૦૫/૧૯૬૪ થી નોંધાયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ શ્રી હંસાગૌરી ભગવતીપ્રસાદ વ્યાસ તથા શ્રી ભગવતીપ્રસાદ નવલશંકર વ્યાસ વચ્ચે થયેલ છે તેની નકલ.
૬. અનુ. નં. ૨૭૮૪, તા. ૦૨/૧૧/૧૯૬૧ જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૩૧૦૨, વો. ૨૬૮, તા. ૨૦/૧૨/૧૯૬૧ નો વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી હંસાગૌરી ભગવતીપ્રસાદ વ્યાસ તથા શ્રી ભગવતીપ્રસાદ નવલશંકર વ્યાસ જોગ પટેલ ગાંડુ વાઘાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૭. શ્રી ભગવતીપ્રસાદ નવલશંકર વ્યાસ તથા શ્રીમતી હંસાગૌરી ભગવતીપ્રસાદ વ્યાસએ તા. ૦૭/૦૩/૧૯૬૪ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
૮. કલેક્ટર કચેરી, રાજકોટનો બીનખેતી હુકમ નં. લેન્ડ-એન.એ.૨૬-૬૧/૬૨, તા. ૩૦/૧૧/૧૯૬૧ ની નકલ.

૯. સનદ ફોર્મ "એમ", સનદ નં. ૧૯૮ સને ૧૯૬૧-૬૨ ની નકલ.

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડ્યુલ્સ નીચે મુજબ છે. :-

::- શેડ્યુલ 'એ' -::

ગુજરાત રાજ્યનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૬૨/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ તથા ૫ પૈકીના સબપ્લોટ નં. ૪+૫/P/૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૪૦-૯૮ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીંગ-બી"** તરીકે ઓળખાય છે તેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- પ્લોટ નં. ૧૮ પૈકીની અન્યની માલીકીની મીલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે :- સબ પ્લોટ નં. ૪+૫/P/૧ ની મીલકત આવેલ છે.

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

પશ્ચિમે :- પ્લોટ નં. ૪ તથા ૫ પૈકીની અન્યની માલીકીની મીલકત આવેલ છે.

પ્રોપર્ટીનું બીજું શેડ્યુઅલ

"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીંગ-બી" કે જે ચો. મી. માં આવેલ છે તેમાં આવેલ ફ્લેટ નં.

..... જે માળ પર આવેલ છે તેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. અને કોમન એરીયા

..... ચો.મી. અને સાથે સાથે કોમન લેન્ડ એરીયા ચો. મી. ગણવામાં આવશે.

-:: શેડ્યુલ 'બી' ::-

ઉપરોક્ત શેડ્યુલ-એ માં દર્શાવેલ **"કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વીંગ-બી"** તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... છે તે ફ્લેટની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : આવેલ છે.

દક્ષિણે : આવેલ છે.

પુર્વે : આવેલ છે.

પશ્ચિમે : આવેલ છે.

શેડ્યુલ ' સી '

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ-Specification & Amenities)

ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા ટકત્બદ્ધપ્રચ્છ પ્રમાણોનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં (૧) ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી.ફેમ સ્ટ્રક્ચર બાંધકામ (૨) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફ્ટ (૩) સિક્યુરીટી રૂમ (૪) ચક્ર્ય એપ્રુવ્ડ કંપનીનું લોખંડ (૫) પાણી માટે ઓવરહેડ ટેંકની સુવિધા (૬) કવર્ડ તથા ઓપન પાર્કિંગ ડિઝાઈનર ફ્લોરીંગ (૭) પેસેજની કોમન લાઈટ તેમજ એલીવેશન લાઈટનું ફીટીંગ વિગેરે તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

શેડયુલ 'ડી'

સદરહુ **"કસ્ટુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓ જેમકે પાયા, બીમ કોલમ, સપોર્ટીંગ સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ, ડ્રેનેજ લાઈનો, સબ-મર્શીબલ મોટર, બોર, પાર્કીંગ, સીડી, સીડીઝમ, અગાસી, કમ્પાઉન્ડ વોલ, લીફ્ટ વિગેરે તમામ ક્ષેત્રો અને સુવિધાઓ સહીયારી રહેશે. જેના તમામ મિલ્કત હોલ્ડરો અનડીવાઈડેડ રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો રહેશે સહીયારી સુવિધાઓના ઉપયોગમાં અરસ-પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

સદરહુ **"કસ્ટુરી એપાર્ટમેન્ટ વીગ-બી"** મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્શીયલ એકમ છે. તેથી સદરહુ બિલ્ડીંગએ રીતે સહમાલીકીનું છે. તેથી ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સ ડેકલેરેશનના નિયમો તથા નીચે દર્શાવેલ શરતોનું ખાસ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ હાલના ધારણકર્તા ભવિષ્યમાં આ મિલ્કત વેચાણ કરે તો નીચે મુજબની શરતોને આધીન વેચાણ આપવાનું રહેશે.

(એ) એવું કબુલ કરવામાં છે કે વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ કામગીરી ગુણવત્તા 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 જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી તેમજ સદરહુ આવી ક્ષતિમાં કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરની કે સ્ટ્રક્ચરને લગતી ખામીઓ ધ્યાનમાં આવે તો આ માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહીં. અથવા આવી ક્ષતિઓમાં જેમ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ તથા તેની સેવાની ગુણવત્તાને 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 ક્ષતિપૂર્તિ બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીએ એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં સદરહુ 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 જ્યારે મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની 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. 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 મંજૂર 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 સંયુક્ત રીતે ઉપયોગ કરી શકશે. અગાસીનો કાયમી વપરાશનો હકક સંયુક્ત રીતે ફ્લેટ 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 નક્કી કરીને જગ્યાના કબજાના પ્રમાણમાં વરાડે ભોગવવાનો રહેશે. જે ખર્ચ તમોએ બિલ્ડીંગના ઓનર્સ ઓફ એસોસીએશનને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે અને આ મેન્ટેન્સ ફંડ સમયસર નહીં 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) સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ ફીટીંગ વિગેરે તપાસી વેચાણ આપેલ છે તેથી તમો વ્યક્તિગત રીતે અથવા અન્ય માલીકો સાથે તે બાબતે કોઈ તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશો નહીં.
- (આઈ) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ તમો ભવિષ્યમાં વેચાણ (રી-સેલ) કરો તો વેચાણ કરતા પહેલા એસોસીએશનનું ખરીદનારના નામ જોગનું એન.ઓ.સી.ફરજીયાત મેળવવાનું રહેશે.
- (જે) તમો લખાવી લેનારએ સરકારશ્રીના ધારા-ધોરણ મુજબ સર્વિસ ટેક્સ 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) સદરહુ મિલ્કતવાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે. જે હકીકતે તમો ખરીદનારએ બિલ્ડીંગના બિલ્ડીંગ પ્લાન, તેમાં વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ સદરહુ મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે.
- (એલ) સદરહુ ફ્લેટ 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)એક્ટ-૨૦૧૬(રેરા) તથા તે હેઠળ નિયમોના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળની જોગવાઈ મુજબ કરવાનો રહેશે.
- (૧૬) સદરહુ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જો કોઈપણ જગ્યાએ શરતચુકથી, ટાઈપોગ્રાફી ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તો તે ઉત્તરોત્તરના 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 સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે જે અમને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વેરે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ,

તારીખ : / /૨૦૨૦

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

.....

(૧)

શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ

(૨)

.....

શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા

મહાવીર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી –

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(વેચનારા)