☘ દુકાનનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ ☘

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટના હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧/૧ પૈકીના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭ (નાનામવા) ઓ.પી. નં. ૩ ના એફ.પી. નં. ૩/૧/૧ પૈકીની **"તાપસ"** તરીકે ઓળખાતી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૫ તથા ૨૬ જે એમલગમેશન થતા **પ્લોટ નં. ૨૫+૨૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૭૨–૭૩** ઉપર આવેલ **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારત માહેના .... ફલોરમાં આવેલ **દુકાન નં.** .... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ......**) સહિતના બાંધકામવાળી દુકાનનો ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૫૦ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે તેમજ મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. ......, તા..../..../...... થી મેળવેલ છે.

ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭ (નાનામવા) ઓ.પી. નં. ૩ ના એફ.પી. નં. ૩/૧/૧

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

જોગ લખાવી લેનાર ::–

શ્રી.., હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, ધંધો : વેપાર,
(P.A. NO. ....)
રહે............................ ....

–:: તે ઓનરશીપના ધોરણે દુકાન ખરીદનાર ::–

જોગ લખી આપનાર ::–

શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીંબાસીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૯, ધંધો : વેપાર,
(P.A. NO. AAMPL 3928 L)
રહે. "સમર્પણ" સાંકેતપાર્ક–૨, પ્રતિલોક પાર્ટી પ્લોટ સામે, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

–:: તે ઓનરશીપના ધોરણે દુકાન વેચનાર ::–

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ દુકાનનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતે લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

–૨–

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટના હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧/૧ પૈકીના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭ (નાનામવા) ઓ.પી. નં. ૩ ના એફ.પી. નં. ૩/૧/૧ પૈકીની **"તાપસ"** તરીકે ઓળખાતી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૭–૪૨ અમો વેચનારે અમારા જોગના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૭૪૩ તા. ૯/૦૮/૨૦૧૯ થી શ્રી શોભનાબેન ભગવાનજીભાઈ મોરી તે વાઈફ ઓફ ભુપતરાય ઘેટીયા પાસેથી ખરીદ કરી કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. જેની ગામ નાનામવાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનમુનો નં. ૨, અનુક્રમ નં. ૨૫૯૨ થી અમો શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીબાસીયાના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે **તથા** પ્લોટ નં. ૨૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૫–૩૧ અમો વેચનારે અમારા જોગના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૩૯૭ તા. ૧૧/૦૩/૨૦૦૫ તે નવો નં. ૪૪૨૭ તા. ૨૧/૦૪/૨૦૦૬ ના નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી શ્રી સુનિતાબેન ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરેના કુલમુખત્યાર તથા જાતેથી શ્રી ચંદ્રેશભાઈ ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરી કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. જેની ગામ નાનામવાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનમુનો નં. ૮–અ, ખાતા નં. ૨૮૪૯ તથા હકકપત્રક નં. ૬, નોંધ નં. ૪૪૮૮ થી અમો શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીબાસીયાના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં. ૨૫ તથા ૨૬ ની જમીનનું એમલગમેશન કરી પ્લોટ નં. ૨૫+૨૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૭૨–૭૩ ઉપર લો–રાઈઝની કોમર્શિયલ હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૫૦ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૧૯ થી પરવાનગી મેળવી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવી તે મુજબ સદરહું જમીન ઉપર કોમર્શિયલ હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, જેમાં બાંધકામમાં બેઈઝમેન્ટમાં ટુ વ્હીલર પાર્કીગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં શો–રૂમ, બે મેલ તથા બે ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરીનલ તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં શો–રૂમ, બે મેલ તથા બે ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., યુરીનલ તથા સેંકન્ડ ફલોરથી સિકસથ ફલોર સુધી ચાર ઓફીસ, ચાર ડબલ્યુ.સી., એક મેલ તથા એક ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., યુરીનલ તથા સેવન્થ ફલોરમાં ચાર ઓફીસ ચાર ડબલ્યુ.સી. એક મેલ તથા એક ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., યુરીનલ તથા ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ આવેલ છે અને રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક .... તા.............. થી આપેલ છે. જેને **"ધ વૃંદાવન"** નામ આપવામાં આવેલ છે. આથી આ ઈમારતનો ગમે તે પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા અમોને પુરેપુરો હકક, અધિકાર અને સતા છે.

(૨) સદરહું **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારત માહેંના .... ફલોરમાં આવેલ **દુકાન નં.** .... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ......**) સહિતના બાંધકામવાળી દુકાન તમો લખાવી લેનાર જોગ સાટાખત કરાર (એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ) રજી. અનુ. નં. .... તા.................. ના રોજ થયેલ. તેની બધી જ શરતો ગ્રાહય રહેશે અને તેની વેચાણ કિંમત રૂ............./– અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૩) ઉપરોકત વિગતેના **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારત માહેંના .... ફલોરમાં આવેલ **દુકાન નં.** .... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ......**) સહિતના બાંધકામવાળી દુકાન મારી સુવાંગ અને સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ હોય, તેનો ગમે તે પ્રકારે વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંર્પુણ હકક, સતા અને અધિકાર હોય તે તમોને ઉપર દર્શાવેલ રકમમાં ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. સદરહું **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃદિશા આ દસ્તાવેજના **"પરિશિષ્ટ–એ"** માં દર્શાવેલ છે, જયારે તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃદિશા આ દસ્તાવેજના **"પરિશિષ્ટ–બી"** માં દર્શાવેલ છે, જયારે સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના **"પરિશિષ્ટ–સી"** ના **"એનેક્ષર–"૨"** માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન તથા આ ઈમારત માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયે ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) રજી. અનુ. નં. .... તા....../....../૨૦૧૯ થી નોંધાવેલ છે, જે તમો ખરીદનારએ વાંચી, વિચારી, સમજી અને તેનુ પાલન કરવાની શરતે તમોએ આ દુકાન ખરીદ કરેલ છે, જે ઓનર્સ ડેકલેરેશન અનુસાર આ લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે ફરજીયાત જોડાવવાનું રહેશે તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો તથા એસોસીએશનના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલ છો તેમજ તે હેઠળની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે, જે તમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને તે શરતે તમોએ આ દુકાન ખરીદ કરેલ છે.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનનો શાંત, ખાલી, બીનતકરારી, પ્રત્યક્ષ કબજો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ આજરોજ સંભાળી લીધેલ છે. તેમજ સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું મિલ્કતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૬) સદરહું દુકાનના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, કોમન પાર્કીગ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૭) સદરહું મિલ્કતની અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો તેમજ તેમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે ફીટીંગ કરી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કે સદરહું બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈન તેમજ બહારના એલીવેશનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન અને બાંધકામની મંજુરી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફારો કરી શકશો નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ દુકાન વેચાણ રાખેલ છે.

(૮) **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતી કોર્મશીયલ હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશનવાળા અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુજબની દુકાનની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન તથા કોમન ફેસેલીટીઝ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ, તપાસી, ચોકસાઈ કરીને બુકીંગ સમયે નકકી થયેલ શરતો પ્રમાણે પાલન કરી આપેલ છે તેમજ જે તે સમયની વાસ્તવિક પરીસ્થિતિ મુજબ બિલ્ડર્સ દ્વારા નાના–મોટા ફેરફાર કરવામાં આવેલ તે અંગે તમોને કોઈ વાંધો, તકરાર ન હોવાથી આ દુકાનનો કબજો, ભોગવટો તમોએ સંભાળેલ છે. આમ આ દુકાનની માપ સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમોને કશો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૯) સદરહું દુકાનના વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ હોય, જે હકીકતે તમો સદરહું દુકાનના માલીક બનો છો અને તમો તથા તમારા પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, પરંપરા, સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે દુકાનનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વારસો, વાલી એકઝીકયુટર્સ, ભાગીદારો, મુખત્યારો અગર કરજદાર, હિસ્સેદાર કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, કે વાંધો તકરાર નથી જેની આથી તમોને વિશ્વાસ, વચન અને ખાત્રી આપવામાં આવે છે.

(૧૦) સદરહું બિલ્ડીગ માંહેથી તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનના એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે, જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ હિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહ–માલિકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં આ બિલ્ડીગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીગમાં આવેલ અન્ય ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સતાવાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવું બિલ્ડીગ વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાની દુકાન મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાની દુકાનનો માલીકી હકક કલેઈમ કરી શકશો અને તમોને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહું દુકાનવાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરી અને કબુલ કરેલ છે અને ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકકીતે સદરહું દુકાનના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ દસ્તાવેજોની ટ્રુ–કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢી કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ દુકાન અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકની છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે ભાગલાગ નથી. તેવો તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સદરહું દુકાન સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

–૬–

(૧૩) સદરહું તમો દુકાન ખરીદનારે ઉપરોકત દુકાન જોઈ તપાસી લીધેલ હોય, ભવિષ્યમાં દુકાનના બાંધકામની ગુણવતા, ફિટીંગ્ઝની ગુણવતા બાબતે કે અન્ય કોઈ બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ આ દુકાનના બાંધકામમાં જે માલ, મટીરીયલ્સ, ફીકચર્સ વાપરવામાં આવેલ છે તે તમો ખરીદનારએ રૂબરૂ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને બધુ જ બરાબર હોવાની ખાત્રી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બાંધકામ નબળુ છે કે તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ–મટીરીયલ, ફીકચર્સ બરાબર નથી તેવા કોઈ જ વાંધા કે તકરાર ઉઠાવવાનો નથી અને આ બધી બાબતો જોઈ તપાસીને બધુ બરાબર હોવાથી જ આ દુકાનનો કબજો તમોએ સંભાળેલ છે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર કે અન્ય ટેક્ષ કે કરવેરા વિગેરે આજસુધીના ચડત કે બાકી હશે તો અમો વેચનારે કંમ્પલીશન તારીખ સુધીના ભરી આપવાના છે અને ત્યાર પછી જે કાંઈ ભરવાના થાય તે તમો ખરીદનારએ ભરવાના છે તેમજ સરકારી રેકર્ડમાં, મ્યુનિ. કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે કચેરીમાં જયાં જયાં ઉપરોકત મિલ્કત તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવવામાં અમારી સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે રૂબરૂ હાજર રહીને સહીઓ કરી આપવાની છે તથા સહકાર આપવાનો છે તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે અમોએ તમારી સાથે આવી તમોને રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે, એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ પેપર્સ, વકીલ ફી, લખાઈ ફી, નોંધણી ચાર્જ, ટાઈપ–ઝેરોક્ષ કે વેલ્યુએશન અંગે જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ તમો ખરીદનારે ભોગવવાનો છે.

(૧૫) તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન સંબંધમાં નીચેની ફરજો અને બાબતોનું તમારે ચોકકસપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતી કોર્મશીયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારતમાં તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીગના કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર–નીચેવાળાના શાંત કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના **"પરિશિષ્ટ–બી"** માં તમારી માલીકીના જગ્યાના બિલ્ટઅપ એરીયાનુ માપ દર્શાવેલ છે તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી તેમજ સદરહું દુકાનના અંદરના ભાગના કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન થાય તે રીતે કરવાના નથી.

(સી) **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતી કોર્મશીયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારતની સલામતી,રક્ષણ,મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી, જાળવણી તેમજ યુનીટસના કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી, લીફટની જાળવણી વિગેરે બાબતો તથા સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી દુકાન/ઓફીસ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ પેટે ભવિષ્યમાં એસોસીએશનને ફંડની જરૂર પડે ત્યારે તમારે વરાડે પડતો ભાગ આપવાનો રહેશે.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં પ્રમુખ/સેક્રેટરી/ખજાનચી રહેશે અને તેઓ એક વ્યકિતને મેનેજર તરીકે નીમી શકશે અને આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમારે વખતો વખત જે સુચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા, ભોગવટાની દુકાન બાબત સરકારશ્રી, ગ્રામ પંચાયત કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકરવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી રહેશે તેમજ ઉપરોકત બિલ્ડીગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ તમારે ચુકવી આપવાની છે.

(એફ)દુકાનના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે તેમજ અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીગ કરાવવાનુ જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.

(જી) સદરહું દુકાન ધારકોએ આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીગનો જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહું ઓફીસ હોલ્ડરો માટેના પાર્કીગ એરીયા કે સેલર પાર્કીગ એરીયામાં તમોને પાર્કીગ કરવાનો હકક રહેશે નહી. સદરહું તમો દુકાન હોલ્ડરને ફાળવેલ પાર્કીગની જગ્યામાં જ પાર્કીગ કરવાનું રહેશે.

(૧૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુષાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) તમો ખરીદનારે એરકંડીશનર કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકંડીશનરની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ફેંકાય તે રીતે મુકવાના નથી તથા કોમન દિવાલમાં કોઈએ હોલ પાડવાના નથી તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનમાં સદરહું ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનું નથી કે તેવો કોઈ ભારે માલ–સામાન ભરવાનો નથી તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સમાન રાખવાનો નથી.

–૮–

(બી) આ બિલ્ડીગના બાંધકામ સંબંધે કે મિલ્કતના ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી સંપુર્ણ ખાત્રી કરેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કે મિલ્કતના ટાઈટલ સંદર્ભે અમોએ '(વેચનાર) કસુર કરેલ છે' તેવો વાંધો, તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

(સી) **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ દુકાનની માલીકી જે તે દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાનનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવીધાઓ ભોગવવા માટે **"ધ વૃંદાવન ઓનર્સ ઓસોસીએશન"** ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવીધાઓ "એનેક્ષર–૨" માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકક ભોગવી શકશો.

(ડી) આ સાથેના "એનેક્ષર–૨" માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવીધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ દુકાન સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુષાંગીક હોય ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ–કબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(ઈ) આ બિલ્ડીગમાં આવેલ અમારી માલીકીના અન્ય યુનિટસ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના દુકાન/ઓફીસ જયાં સુધી ખાલી કબજે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ,ખર્ચ કે તેને આનુષાંગીક ખર્ચ વેચાણ થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે જ આ દુકાન તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(એફ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીગના કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ–બાજુના કે ઉપર–નીચેવાળાના શાંત કબજા–ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી તેમજ આ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઈપણ દુકાનના માલીક/કબજેદારને ન્યુસન્સ થાય તેવો ધંધો જેવા કે ચા–પાણી, પાન–બીડી, ગેરેજ, ભઠ્ઠીને લગતો ધંધો, ગાદલા–ગોદળા બનાવવાનો ધંધો વિગેરે કરવાનો નથી કે અન્ય ભાડે આપવામાં આવે ત્યારે ઉપરોકત પ્રકારનો ધંધો કરશે નહી તેની ખાત્રી કરીને જ ભાડે આપવાની રહેશે.

(જી) સદરહું બિલ્ડીગમાં કોઈપણ દુકાનનું વેચાણ થાય ત્યારે દુકાનનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યકિતને દુકાન વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામનું એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત રહેશે તેમજ જો દુકાન ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર આપવામાં આવે ત્યારે તેના પુરા નામ સાથેનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે ત્યારબાદ જ ભાડે કે ભાડાની રકમ લીધા વગર આપી શકાશે.

(૧૭) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ઠ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ –૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૮) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેના રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/ Others/RAA............................... તા. / /૨૦૧ છે.

(૧૯) સદરહું દુકાનવાળા બિલ્ડીગના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધા, તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહું ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. નો વધારો થશે તો અમો વેચનાર તેના ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરીશુ નહી તેમજ સદરહું ઉપરની ખુલ્લી અગાસીના ઉપયોગ અને ઉપભોગના હકકો અને અધિકારો ઓનર્સ એસોસીએશનના રહેશે.

(૨૦) જે તારીખે 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 વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે તેમજ જો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો. જો કે અમો વેચનાર કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામી માટે જવાબદાર રહીશુ નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે અમો વેચનારના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૨૧) **SEVERABILITY :-** <u>અલગતા બાબત ::–</u>

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૨) **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સનની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનુ આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનુ બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દેદારોની નિમણુક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા બિલ્ડીગને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકોએ સુધારો કરવા માટેનુ સપ્લીમેન્ટરી ડેકલેરેશન કરવાનું રહેશે અને તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવવાનું રહેશે અને આ અંગેનુ તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહ–માલીકોએ વરાડે પડતુ ભોગવવાનુ 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 ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૨૩) સદરહું બિલ્ડીગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એસોસીએશનને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા 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 સતાધીશોના પરવાના વિગેરે ઓનર્સ ઓસોસીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે ઓર્નસ એસોસીએશન પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને જોવા–બતાવવાના રહેશે.

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

(૨૫) 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.

(૨૬) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવેલ હોય, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી સદરહું દુકાનનો કબજો ૧૫–(પંદર) દિવસમાં અમારે તમોને સોંપી આપવાનો રહેશે અને તમારે આ દુકાનનો શાંત, ખાલી, બીનતકરારી, પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે.

–૧૧–

(૨૭) દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬(રેરા)ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ નિયમો)::

(૧) કોમન એરીયાને અને કોમન સુવિધાઓને એસોસીયનમાં તબદીલ કરી કોમન એરીયાને અને કોમન સુવિધાઓને એસોસીયન કે સર્વિસ સોસાયટી ને સોપવામાં આવશે તથા તેમા અમો પ્રમોટરની કોઈ હકકદાવો રહેશે નહિ.

(૨) હાલની F.S.I, કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર F.S.I નો કોઈ હકકદાવો મકાન વપરાશ અંગે નો દાખલો(B.U. Permission) મળ્યા બાદ અમો પ્રમોટર નો રહેશે નહિ. તેનો હકક અલોટીના એસોસિએશન કે સોસાયટી નો રેહેશે.

(3) બાંધકામની ડીફેકટ લાયબીલીટી તથા ગુણવતા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી અમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતિપૂર્તિ કરી આપીશુ અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઈ વિરૂધ્ધની શરતો સાથેનો કોઈ કરાર નહિ કરાવીએ.

(૪) ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ ૨૦૧૬(રેરા)ની જોગવાઈ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે

(૫) રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬(રેરા)ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ નિયમો)ના એનેક્ષર–એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટ ના મુદા નંબર ૨૨ અનુસાર Severability: નો કલોઝ અમો સ્વીકારીએ છીએ.

Severability:
"If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made, thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement."

(૬) રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬(રેરા)ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ નિયમો)ના એનેક્ષર–એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટ તા. .... ના રોજ રજીસ્ટ્ર નં .... થી રજીસ્ટ્રર કરેલ છે તે ને અનુસંધાને આજ રોજ આ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

(૭) મકાન વપરાશ અંગે નો દાખલો(B.U. Permission) નં.__________ તારીખ ________ થી મળેલ છે.

(૮) આ બિલ્ડીંગ /પ્રોજેકટ માં <u>૨૬</u> ટોટલ યુનિટ/પ્લોટ/ફ્લેટ્સ છે. જેનો કોમન એરીયા ટોટલ <u>૨૩૮.૮૩</u> ચો.મી. છે જેમાં થી અંદાજીત _____ ચો.મી. જેટલું આપના યુનિટ નં. ______ પેટે અલોટ કરવામાં આવે છે.

(૨૮) મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ મળનારી F.S.I., એડીશ્નલ F.S.I. તથા કોમન એરીયાના હકકો એલોટીના રહેશે તેમાં પ્રમોટરનો તેમાં કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૨૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત અંગેના ઉતરોતરના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે તે તમોને સોંપી આપેલ છે.

કોમન ટાઈટલ ડીડઝ

૧: અનુક્રમ નં. .... તા..................... થી ઓનર્સ શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીબાસીયાએ કરેલ ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) ની નકલ.

૨: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૫૦ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૧૯ ની પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાનની નકલ.

પ્લોટ નં. ૨૫ ની જમીનના ટાઈટલ ડીડઝ

૩: ગામ નાનામવા–૨ ના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનમુનો નં. ૨, અનુક્રમ નં. ૨૫૯૨ થી અમો શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીબાસીયાના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે તેની નકલ.

૪: અનુક્રમ નં. ૩૭૪૩ તા. ૯/૦૮/૨૦૧૯ નો અમો શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીબાસીયા જોગ શ્રી શોભનાબેન ભગવાનજીભાઈ મોરી તે વાઈફ ઓફ શ્રી ભુપતરાય ઘેટીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૫: સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડન્ટ કચેરી–૧ એ તા. ૧૩/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ આપેલ સીટી સર્વે હકકચોકસી અંગેના દાખલાની નકલ.

૬: ગામ નાનામવાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનમુનો નં. ૮–અ, ખાતા નં. ૨૫૯૨ તથા હકકપત્રક નં. ૬, નોંધ નં. ૩૯૬૩ થી થી શ્રી શોભનાબેન ભગવાનજીભાઈ મોરીના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે તેની નકલ.

૭: અનુક્રમ નં. ૧૬૭૮ તા. ૨૩/૦૨/૨૦૦૫ તે નોંધ્યા તા. ૨૮/૦૨/૨૦૦૫ ના નોંધાયેલ શ્રી શોભનાબેન ભગવાનજીભાઈ મોરી જોગ શ્રીમતિ સુનીતાબેન ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરેના કુલમુખત્યાર તથા જાતેથી ચંદ્રેશભાઈ ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

પ્લોટ નં. ૨૬ ની જમીનના ટાઈટલ ડીડઝ

૮: ગામ નાનામવાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનમુનો નં. ૮–અ, ખાતા નં. ૨૮૪૯ તથા હકકપત્રક નં. ૬, નોંધ નં. ૪૪૮૮ થી અમો શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીબાસીયાના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે તેની નકલ.

૯: અનુક્રમ નં. ૨૩૯૭ તા. ૧૧/૦૩/૨૦૦૫ તે નવો નં. ૪૪૨૭ તા. ૨૪/૦૪/૨૦૦૬ ના નોંધાયેલ અમો શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીંબાસીયા જોગ શ્રીમતિ સુનીતાબેન ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરેના કુલમુખત્યાર તથા જાતેથી ચંદ્રેશભાઈ ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

કોમન ટાઈટલ ડીડઝ

૧૦: ગામ નાનામવાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનમુનો નં. ૬ (હકકપત્રક), નોંધ નં. ૩૯૦૬ થી શ્રી અનિલ ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરેના નામની બીનખેતી હુકમ મુજબની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે તેની નકલ તથા ૭/૧૨ ની નકલ.

૧૧: બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ.લે.રે.કો.ક. ૬૫ કેસ નં. ૧૮૧/૦૪–૦૫ તા. ૧૭/૦૨/૨૦૦૫ નો કલેકટરશ્રી રાજકોટએ શ્રી અનિલભાઈ ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરેના નામનો કરેલ બીનખેતી હુકમની નકલ તથા મામલતદાર કચેરી રાજકોટ શહેર (દક્ષિણ) એ તા. ૨૬/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ બીનખેતી સનંદની ખરી નકલ અંગે આપેલ દાખલાની નકલ.

૧૨: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ આપેલ જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરી વર્ગીકરણ નં. ૫૩ તા. ૩૧/૦૭/૨૦૦૪ ની પરવાનગીની નકલ તથા મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૧૩: શ્રી સુનીતાબેન ધનરાજભાઈ જેઠાણીએ ૨૮/૦૧/૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી ચંદ્રેશભાઈ ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરેને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૪: શ્રી વંશીકાબેન ચંદ્રેશભાઈ જેઠાણીએ ૨૩/૦૨/૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી ચંદ્રેશભાઈ ધનરાજભાઈ જેઠાણીને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૫: અનુક્રમ નં. ૨૩૩૪ તા. ૩૦/૦૩/૨૦૦૨ તે તા. ૧૭/૦૪/૨૦૦૨ ના નોંધાયેલ શ્રી ચંદ્રેશ ધનરાજભાઈ જેઠાણી વિગેરે જોગ શ્રી અનંતરાય મગનલાલ અનડકટ વિગેરે–૪ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૬: અનુક્રમ નં. ૪૪૧૩ તા. ૧૫/૦૭/૨૦૦૦ તે નોંધ્યા તા. ૨૮/૦૭/૨૦૦૦ ના નોંધાયેલ શ્રી અનંતરાય મગનલાલ અનડકટ વિગેરે–૪ જોગ શ્રી સુરેશભાઈ મોહનભાઈ પટેલએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૭: ગામ નાનામવાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનમુનો નં. ૬ ઉતરોતર પ્રમોલગેશનથી નકલ.

૧૮: ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડઝ કચેરી રાજકોટએ તા. ૧૪/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ પ્લોટ વેરીફીકેશન શીટની ખરી નકલ અંગે આપેલ દાખલાની નકલ.

૧૯: હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ તથા માપણી શીટની નકલ.

૨૦: સીમતળના નકશાની નકલ.

૨૧: ટીપ્પણની નકલ.

(૨૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથે ગુજરાત માલીકી ફલેટએકટ અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે.

(૩૦) આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન વેચાણના ચુકતે અવેજની રકમ **રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા** અમો વેચનારને તમો ખરીદનાર પાસેથી નીચેની વિગતે વસુલ મળેલ છે.

રૂા.	પૈસા	વિગત
રૂા. ..../–		અંકે રૂપીયા .... પુરા અમો વેચનારને તમો ખરીદનાર પાસેથી .... બેંકના ચેક નં. .... તા....................થી વસુલ મળેલ છે.

કુલ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

અમોને તમો પાસેથી ચુકતે અવેજની રકમ ઉપરોકત વિગતે વસુલ મળેલ છે, જે મળી ગયાની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જે અંગે અમોને કે અમારા વંશ, વારસો, વાલીને કોઈ વાંધો, તકરાર છે નહી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(૩૧) આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટની વિગત નીચે મુજબ છે.

♣ પ રિ શિ ષ્ટ–એ ♣

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટના હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧/૧ પૈકીના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭ (નાનામવા) ઓ.પી. નં. ૩ ના એફ.પી. નં. ૩/૧/૧ પૈકીની **"તાપસ"** તરીકે ઓળખાતી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૫ તથા ૨૬ જે એમલગમેશન થતા **પ્લોટ નં. ૨૫+૨૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૭૨–૭૩** ઉપર આવેલ **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ હેતુ માટેની લો–રાઈઝની બહુમાળી ઈમારત જેમાં બાંધકામમાં બેઈઝમેન્ટમાં ટુ વ્હીલર પાર્કીગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં શો–રૂમ, બે મેલ તથા બે ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરીનલ તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં શો–રૂમ, બે મેલ તથા બે ફીમેલ ડબલ્યુ.સી.,

યુરીનલ તથા સેંકન્ડ ફલોરથી સિકસથ ફલોર સુધી દરેક ફલોરમાં ચાર ઓફીસ, ચાર ડબલ્યુ.સી., એક મેલ તથા એક ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., યુરીનલ તથા સેવન્થ ફલોરમાં ચાર ઓફીસ ચાર ડબલ્યુ.સી. એક મેલ તથા એક ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., યુરીનલ તથા ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ આવેલ છે. આ સમગ્ર ઈમારતની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :— ૨૪—૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮—૫૨ ગોળાઈ તથા ત્રાંસ સહીત છે.
દક્ષિણે :— લાગુ પ્લોટ નં. ૨૪ ની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૭—૬૧ છે.
પુર્વે :— ૭—૫૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૪—૭૧ ગોળાઈ સહીત છે.
પશ્ચિમે :— પ્લોટ નં. ૨૭ ની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮—૯૯ છે.

☘ પરિશિષ્ટ—બી ☘

"ધ વૃંદાવન" ના નામથી ઓળખાતી કોમર્શિયલ હેતુ માટેની લો—રાઈઝની બહુમાળી ઈમારત માહેંના .... ફલોરમાં આવેલ **દુકાન નં.** .... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**...... સહિતના બાંધકામવાળી દુકાનતથા દુકાનને લગતી અન્ય સહીયારી સુવિધાઓ સહીત તમોને ઉપર દર્શાવેલ રકમમાં વેચાણ આપેલ છે. જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :—
દક્ષિણે :—
પુર્વે :—
પશ્ચિમે :—

આ બિલ્ડીંગમાં ટોટલ ૨૬ યુનિટ છે. જેનો કોમન એરીયા ૨૩૮.૮૩ ચો.મી. છે. જેમાંથી આપના યુનિટ પેટે — ચો.મી. ફાળવવામાં આવે છે.

☘ પરિશિષ્ટ—સી ☘

—:: એનેક્ષર—"૧" ::—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—:: એનેક્ષર—"૨" ::—

ઉપર જણાવેલ **પરિશિષ્ટ—એ** માં દર્શાવેલ વિગતે **"ધ વૃંદાવન"** ના નામથી ઓળખાતી કોર્મશીયલ હેતુ માટેની લો—રાઈઝની સમગ્ર બહુમાળી બીલ્ડીંગની ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન કવર્ડ પાર્કીગની સુવિધા, ફાયર સેફટી, સીડી, લીફટ, લીફટરૂમ, છેલ્લા માળની અગાસી તથા તેની ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોંયતળીયે આવેલ પાણીનો

ટાંકો, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ, ગટર, ડ્રેનેજ, કંમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટ્રી ગેઈટ, જનરેટર સિસ્ટમ, વિઝીટર પાર્કીગ, કવર્ડ પાર્કીગ તથા બિલ્ડીગમાં આવેલ ઓપન જગ્યા, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટ્ટીગ તથા મીટર, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી આવેલ પેસેજ તથા પેસેજની કોમન લાઈટ વિગેરે તેમજ બોર, સબમર્શીબલ પંપ, મુખ્ય દિવાલો, બીમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વિગેરે સહીયારી સુવિધા દુકાન/ઓફીસ ધારકોની છે અને તે સુવિધા કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

સદરહું દુકાનમાં તમામ પ્રકારનો માલ–સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં

Specification & Amenities :-

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર.
(૩) શટર :– રોલીગ શટર
(૪) ફલોરીગ :– સ્ટાન્ડર્ડ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૫) બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ.
(૬) પ્લમ્બીગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીગ સાથે
(૭) ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપરવાયર તથા સ્વીચીઝ.

આ એનેક્ષર–"૨" માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનિટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવીધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારીથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર, રાજીખુશીથી, શુધ્ધ–બુધ્ધિથી ઉપર મુજબની વેચાણની ચુકતે અવેજની રકમ તમો પાસેથી સ્વીકારી લઈ લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી, સહીત બધાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે જે બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપી સાક્ષીઓની શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ :
તારીખ : /૧૨/૨૦૧૯

અત્ર::મતુ અત્ર::શાખ.

―――――――――――― ૧. ....

(શ્રી વસંતભાઈ નાનજીભાઈ લીંબાસીયા)

–:: તે વેચનાર ::– ૨. ....