–:: વેચાણ દસ્તાવેજ–::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ લોધીકા તાલુકાના ગામ મેટોડાના **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૯ પૈકી,** ની જમીન એકર ૨–૦૦ ગુંઠા ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **ગોકુલપાર્ક–૩** થી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૩+૧૪+૧૫** ઉપર આવેલ મકાન જે **બાલાજી રેસીડન્સી** તરીકે ઓળખાય છે જે મકાનો પૈકી ના **સબ–પ્લોટ નં.૧૩ થી ૧૫/.....** ની **જમીન ચો.મી.આ.........** ઉપર આવેલ **મકાન નં.......** બાંધકામ એરીયા ચો.મી.આ. ...., **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...................** વાળા મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત ૧૧,૦૦,૦૦૦ /– અંકે રૂપિયા અગીયાર લાખ પુરા

---

(૧) **શ્રી ....**
ધર્મે :– ...., ઉ.વ.આ........... ધંધો :– ....,
રહે : ....

<u>:::: તે મકાન ખરીદનારાઓ</u>

<u>જોગ લખી આપનાર:–</u>

વિક્રમભાઈ કરશનભાઈ ખીમાણીયા (PAN :AYXPK3111H)
ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધો : વેપાર,
રહે.વીરડા વાજડી, તા.જી. રાજકોટ

<u>::::: તે મકાન વેચનાર</u>

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

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ લોધીકા તાલુકાના ગામ મેટોડાના **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૯ પૈકી,** ની જમીન એકર ૨–૦૦ ગુંઠા ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **ગોકુલપાર્ક–૩** થી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૫ થી ૨૭** તથા પ્લોટ નં.૧૩ ની જમીન ચો.મી.આ.**૨૬૮૪–૧૫** છે તે જમીન અમોએ અમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૨૯૧, તા.૦૮/૦૫/૨૦૧૭ થી શાહ ઈન્વેસ્ટમેન્ટના ભાગીદાર તથા વહીવટ કર્તા દરજજે શ્રી રાજેશભાઈ શાહ

..૨

પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા પ્લોટ નં.૧૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૯૦–૮૦ અમોએ અમારા નામ જોગના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં. ૧૭૧૦, તા. ૧૬/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ થી જીગર દિલીપભાઈ કુંગશીયા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ ત્યારબાદ ઉપરોકત પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૩,૧૪ તથા ૧૫ નું અમોએ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ, રાજકોટમાં રહેણાંક ના હેતુ માટે એકત્રીકરણ કરી સબપ્લોટીગ વિકાસ પ્લાન અને બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. રૂડા/ટિક/ડિવ/મેટોડા/૩૭૪/૧૮/૪૦૧૪, તા.૨૮/૦૬/૨૦૧૮ થી મેળવી સબ–પ્લોટ નં. ૧૩+ ૧૪+ ૧૫/૧ થી ૧૧ એમ કુલ ૧૧ અલગ–અલગ મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત અમો વેચનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે, તેનું અમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે સદરહુ વ્યય, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવા હકક સતા અને અધિકાર છે, જે હકક, સતા અને અધિકારની રૂએ સદરહુ બાંધકામ સહિતના મકાનનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારાઓ જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૨) ઉપરોકત જમીન ઉપર મકાનો બાંધવાનું નકકી કરેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર–....................છે.

(૩) આ તમોને વેચાણ આપેલ કરેલ મિલ્કતનો સંપુર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂપિયા	વિગત
૧૧,૦૦,૦૦૦ /–	અંકે રૂપિયા અગીયાર લાખ પુરા, ...બેંક, ...શાખા, ...ના ચેક નં..........., તા.............નો ચેક અમો વેચનારને મળેલ છે.
૧૧,૦૦,૦૦૦/–	અંકે રૂપિયા અગીયાર લાખ પુરા

ઉપરોકત રકમ આજરોજ ચુકતે અવેજથી મળી ગયેલ છે. જેની પહોંચ સ્વીકારુ છું. હવે અવેજ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારે વાદ વિવાદ કે તકરાર નથી.

(૪) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોકત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહુ મકાનનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. તેના તમો સુવાંગ માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબ્જેદાર થાઓ છો, અને સદરહુ મિલકત પરત્વેના

અમો વેચનારના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ પરત્વે હવેથી વેચનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, અધિકાર, લાગભાગ, દરદાવો, ભરણ પોષણ હકક, વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો અન્ય કોઈ વાંધો તકરાર રહેતા નથી. તેમ છતાં સદરહુ મિલકત પરત્વેના વેચનારના માલીકી હકક સબંધમાં અગર ટાઈટલ સબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓના શિરે રહેશે.

(૫) એલોટી મકાનનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ સદર મકાન વપરાશ માટે તૈયાર છે. તેની જાણ કર્યોથી ૧૫–દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૬) સદરહુ મકાનનાં રાજકોટ શહેરી સતા વિકાસ મંડળ દવારા એ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન વેચનારના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ–સામાન, બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્ઝ વાપરેલ છે તે તમો ખરીદનારે કબુલ રાખેલ છે અને મકાનનો કબ્જો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો યાવતચંદ્ર દિવા કરો, લીલા વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન ઉપર સરકારી, અર્ધ સરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલિકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યકિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહુ મિલકત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિકયુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન પરત્વેના આજ દિન સુધીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, લીઝ, ફીઝ, ચાર્જીઝ 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 વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓ પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ ટેકસ ભરવાના થાય તો તેવા ટેકસની રકમ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને અલગથી ચુકવી આપવાનું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનાર તરફથી મળતા આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૦) સદરહુ મિલકત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે :–

/૧/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળે મંજુર કરેલ બાંધકામ પરવાનગી, સબ–પ્લોટીગ પ્લાન પરવાનગી તથા સબ–પ્લોટીગ પ્લાન ના નં. રૂડા/ટિક/ડેવ/૩૭૪/૧૮/૪૦૧૪ તા.૨૮/૦૬/૨૦૧૮ ની નકલ.

/૨/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળે મંજુર કરેલ પ્લાન અસલ.

/૩/ અમો વેચનાર ના નામના ગામ નમુના નં. ૨ ની નકલ.

/૪/ અમો વેચનાર જોગ જીગરભાઈ દિલીપભાઈ કુંગશીયા વિગેરે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં. ૧૭૧૦, તા. ૧૬/૦૪/૨૦૧૮ ની નકલ.

/૫/ અમો વેચનાર જોગ શાહ ઈન્વેસ્ટમેન્ટના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજજે શ્રી રાજેશભાઈ લલીતચંદ્ર શાહએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૨૯૧, તા.૦૮/૦૫/૨૦૧૭ ની નકલ.

/૬/ શ્રી જીગર દિલીપભાઈ કુંગશીયા વિગેરે જોગ શ્રી આર.પી.ઓરનામેન્ટના માલિક દરજજે શ્રી જયેશભાઈ રાયચંદભાઈ શાહ એ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૫૪૦, તા.૨૯/૦૫/૨૦૧૭ ની નકલ.

/૭/ શ્રી આર.પી.ઓરનામેન્ટ ના માલિક દરજજે શ્રી જયેશભાઈ રાયચંદભાઈ શાહ જોગ શ્રી મહેન્દ્રભાઈ તુલશીભાઈ વાડોદરીયા વિગેરે એ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૧૬૨૧, તા.૨૬/૧૦/૨૦૦૭ ની નકલ.

/૮/ શાહ ઈન્વેસ્ટમેન્ટના ભાગીદારો જોગ શ્રી મહેન્દ્રભાઈ તુલશીભાઈ વાડોદરીયા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૧૬૨૨, તા.૨૬/૧૦/૨૦૦૭ ની નકલ.

/૯/ શ્રી લલીતચંન્દ હિમંતલાલ શાહ એ શ્રી રાજેશભાઈ લલીતચંન્દ્ર શાહ ને તા.૨૯/૧૧/૨૦૦૭ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

/૧૦/ શ્રી અંજનાબેન રાજેશભાઈ શાહ એ શ્રી રાજેશભાઈ લલીતચંન્દ્ર શાહ ને તા.૨૭/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

/૧૧/ શ્રી મહેન્દ્રભાઈ તુલશીભાઈ વાડોદરીયા વિગેરે જોગ શ્રી પુરૂષોતમરામ નિવાસ ગર્ગના કુ.મુ. દરજ્જે શ્રી મનુભાઈ છોટાલાલ બગડાઈ એ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૯૬૧, તા.૨૫/૦૯/૨૦૦૬ ની નકલ.

/૧૨/ શ્રી પુરૂષોતમરામ નિવાસ ગર્ગએ શ્રી મનુભાઈ છોટાલાલ બગડાઈ ને તા.૨૯/૧૧/૨૦૦૫ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

/૧૩/ શ્રી પુરૂષોતમરામ નિવાસ ગર્ગ જોગ શ્રી માવજીભાઈ સવજીભાઈ ભોજાણીના કુ.મુ. દરજ્જે શ્રી સુધીરભાઈ જેન્તીભાઈ પટેલએ પ્લોટ નં. ૧ થી ૭ તથા પ્લોટ નં. ૯ થી ૨૮ નો કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૬૦૪, તા.૨૬/૦૪/૨૦૦૫ ની નકલ.

/૧૪/ શ્રી માવજીભાઈ સવજીભાઈ ભોજાણીએ શ્રી સુધીરભાઈ જેન્તીભાઈ પટેલ ને તા.૩૦/૧૧/૨૦૦૪ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

/૧૫/ શ્રી પુરૂષોતમરામ નિવાસ ગર્ગ જોગ શ્રી પારસ જસવંતરાય શાહએ પ્લોટ નં. ૮ નો કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૫૧૭, તા.૨૧/૦૪/૨૦૦૫ ની નકલ.

/૧૬/ શ્રી માવજીભાઈ સવજીભાઈ ભોજાણી જોગ શ્રી રમણીકલાલ મોરારજી કકકડએ પ્લોટ નં. ૧ થી ૭ તથા પ્લોટ નં. ૯ થી ૧૪ નો કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૨૧૯, તા.૨૯/૧૧/૨૦૦૪ ની નકલ.

/૧૭/ શ્રી માવજીભાઈ સવજીભાઈ ભોજાણી જોગ સ્વ. નવીનચંદ્ર વશરામભાઈ કાથરાણીના વારસદાર દરજ્જે શ્રી સુધાબેન નવિનચંદ્ર કાથરાણીએ પ્લોટ નં. ૧૫ થી ૨૮ નો કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૨૨૦, તા.૨૯/૧૧/૨૦૦૪ ની નકલ.

..૬

/૧૮/ શ્રી પારસ જસવંતરાય શાહ જોગ શ્રી રમણીકલાલ મોરારજી કકકડએ પ્લોટ નં. ૮ નો કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૯૧૫, તા.૨૭/૦૩/૨૦૦૨ (નવા નં. ૧૮૩૪, તા.૦૨/૦૩/૨૦૦૭) ની નકલ.

/૧૯/ શ્રી રમણીકલાલ મોરારજી કકકડ જોગ શ્રી રામજી મંદિર મેટોડાના ટ્રસ્ટીઓ શ્રી ઈશ્વર બાલકદાસ ગોડેશ્વરએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૧૩૧, તા.૩૦/૦૪/૧૯૯૩ ની નકલ.

/૨૦/ રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબની કોર્ટના દિ.પ.અ.નં. ૯/૨૦૦૪ ના કામે સ્વ. નવીનચંદ્ર વશરામભાઈ કાથરાણીની મિલ્કતનું શ્રી સુધાબેન નવિનચંદ્ર કાથરાણીને આપવામાં આવેલ પ્રોબેટ ઓફ વીલ એનેક્ષ્ડની નકલ.

/૨૧/ શ્રી નવીનચંદ્ર વશરામભાઈ કાથરાણી જોગ શ્રી રામજી મંદિર મેટોડાના ટ્રસ્ટીઓ શ્રી ઈશ્વરદાસ બાલકદાસ ગોડેશ્વરએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૧૩૨, તા.૩૦/૦૪/૧૯૯૩ ની નકલ

/૨૨/ શ્રી રામજી મંદિર મેટોડાના ટ્રસ્ટીઓ શ્રી ઈશ્વરદાસ બાલકદાસ ગોડેશ્વર વિગેરેએ શ્રી દિનેશચંદ્ર વશરામભાઈ કાથરાણીને તા.૦૩/૦૨/૧૯૯૨ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટરાઈઝડ નકલ.

/૨૩/ સંયુકત ચેરીટી કમીશ્નર સાહેબ, રાજકોટના હુકમ નં. ૩૬/૫૩/૯૦/૨૬૫/૧૯૯૨ તા.૧૩/૦૧/૧૯૯૨ ની નકલ તથા મુદત વધારોના હુકમ તા.૧૮/૦૨/૧૯૯૩ ની નકલ.

/૨૪/ તાલુકા પંચાયત કચેરી, લોધીકાના બીનખેતી હુકમ નં. ટી.પી./લેન્ડ/બખપ/રજી./નં./વશી/૩૦૪૪/૧૯૮૯–૧૯૯૦, તા.૧૮/૦૧/૧૯૯૦ ના રોજના હુકમની નકલ.

/૨૫/ મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાન નં. ૨૪૬, તા.૧૭/૦૧/૧૯૯૦ ની નકલ.

/૨૬/ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકથી પ્રમોલગેશન સુધીની નોંધ તથા ૭/૧૨ અને ૮–અ ની નકલો.

—::: પરિશિષ્ટ ::—

મેટોડાના **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૯ પૈકી,** ની જમીન એકર ૨—૦૦ ગુંઠા ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **ગોકુલપાર્ક—૩** થી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૩+ ૧૪+ ૧૫** ના **સબ—પ્લોટ નં. ૧૩ થી ૧૫/૧** ની જમીન ચો.મી.આ.૮૧—૧૬ ઉપર આવેલ મકાન જે **બાલાજી રેસીડન્સી** તરીકે ઓળખાય છે જે મકાનો પૈકી મકાન નં...... જેના બાંધકામ ચો.મી.આ. ૬૬—૮૪ છે. જેની સગવડતામાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ખુલ્લી જગ્યા તથા લીવીગ, કિચન, બેડરૂમ, ટોઈલેટ તેમજ ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર સીટીગ, સ્ટોર, બેડરૂમ તેમજ અગાસી સહિતની સુવિધા આવેલ છે જે મિલ્કતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :— ૯—૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :— લાગુ સર્વે નં. ૧૧૯ પૈકી આવેલ છે.

પુર્વે :— લાગુ સબપ્લોટ નં. ૧૩+૧૪+૧૫/૨ જમીન ઉપર મકાન આવેલ છે. તે તરફ દિવાલ મજમુ છે.

પશ્ચિમે :— ૬—૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

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

(૧૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચનારે તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) સદરહું **"બાલાજી`સીડેન્સી"** મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્સીયલ એકમો છે. તેથી નીચે દર્શાવેલ શરતોનું ખાસ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ હાલના ધારણકર્તા ભવિષ્યમાં આ મિલ્કત વેચાણ કરેતો નીચે મુજબની શરતોને આધીન વેચાણ આપવાનું રહશે.

(A) એવુ કબુલ કરવામાં છે કે વેચાણના દસ્તાવેજ મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય 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. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (AGGRIEVED) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

તેમજ સદરહું આવી ક્ષતીમાં કોઈપણ સ્ટ્રકચરની કે સ્ટ્રકચરને લગતી ખામીઓ ધ્યાનમાં આવે તો આ માટે વેચનાર (પ્રમોટર) જવાબદાર રહેશે નહી. અથવા આવી ક્ષતીઓમાં જેમાં કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ તથા તેની સેવાની ગુણવતાને તથા સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે વેચનાર (પ્રમોટર) ની કંટ્રોલ (કાર્ય ક્ષમતા) બહાર હોય છે.

(B) મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીએ અલોટી 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 ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જયારે મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને મકાનની 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. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેજમ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(C) તમોને બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં મંજુર થયા પ્રમાણેના કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબના બાંધકામ વાળા એકમનું વેચાણ આપેલ છે. એટલે તમો મકાનની સમગ્ર જમીન સહીતના બાંધકામના ક્ષેત્રફળના માલીક થાઓ છો.

..૯

(C.1) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મકાનને લગતું તમારા નામ જોગ કરી આપેલ બાનાખત(સેલ એગ્રીમેન્ટ) તથા તમોને આપેલ એલોટમેન્ટ લેટરમાં ઉલ્લેખ કરેલ તમામ શરતો તથા રેરા કાયદાની જોગવાઈઓનું તમો ખરીદનારાઓએ તથા અમો વેચનાર(પ્રમોટર)એ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારે કસુર કરવાની નથી.

(D) સદરહું મકાનમાં આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લા ફળીનો તમો એલોટીએ પાર્કીંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તે આગળના ભાગનું ખુલ્લુ ફળી તમારા કબજામાં રહેશે. તેમજ સદરહું તમોને એલોટ કરવામાં આવેલ મકાનની ટોપ ફ્લોરની અગાસીનો તમો ખરીદનારની એકલાની સુવાંગ માલીકી, કબજા, ભોગવટાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(E) તમોને વેચાણ આપેલ એકમવાળી મિલ્કતમાં માત્ર બન્ને બાજુની દિવાલો સહીયારી આછેલ છે. થે સિવાય અન્ય કોઈ ભાગ સહીયારો નથી.

(F) તમારા એકમ પુરતાં અંદર/બહારના ભાગનો વ્હાઈટ વોશ તથા સમારકામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો છે તથા આજુ બાજુના મકાનને નુકશાન ન થાય તથા અન્ય માલીકોને અડચણ ન થાય તે રીતે વર્તવાનું છે.

(G) ભવિષ્યમાં મિલ્કત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે મકાન વેચાણ આપેલ છે તે મકાનની જમીન પુરતો જ તમારો હકક રહેશે અને તેના સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ તમો એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(H) તમોને વેચાણ આપેલ એકમનો કાયદેસરના રહેણાંક માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ મકાનના કોઈપણ ભાગનો ગેરકાયદેસરના ધંધા માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(I) મકાનના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

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

(K) તમો લખાવી લેનારએ સરકારશ્રીના ધારા–ધોરણ મુજબ સર્વિસ ટેકસ/GST 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 આપનારને ચુકવવાના છે.

(L) સદરહું મકાનના માપ તમો એલોટીએ સમજેલ છે. જે હકીકતે તમો ખરીદનારએ બિલ્ડીંગના બિલ્ડીંગ પ્લાન, બિલ્ડીંગની મંજુરી, ડીઝાઈન તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ સદરહું મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(M) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ શરતો સિવાય એલોટી તથા પ્રમોટર વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા, વાંધો–તકરાર કે મદ–ભેદ ઉભા થાયતો તેનો નિકાલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ મુજબ કરવાનો રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(N) **SEVERABILITY / અલગતા બાબત :–**

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(O) **DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :–**

આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(P) આ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન વાળા બાલાજી રેસીડેન્સીમાં આવેલ કોમન એરીયા, પ્રોજેકટના ટાઈટલો વિગેરે જે જે સહીયારી સુવીધાઓ છે તે તમો ખરીદનારાઓના એસોસીએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે. તથા કોમન એરીયા અમો પ્રમોટરનો કોઈ હકક દાવો રહેશે નહી.

..૧૧

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

લોધીકા,

તારીખ : /૧૨/૨૦૧૮

અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ

....
વિક્રમભાઈ કરશનભાઈ ખીમાણીયા
(વેચનાર)

અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

(૧)..............................

(૨)..............................