ઓનરશીપના ધોરણે ....નો
વેચાણ દસ્તાવેજ

(પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.., તા...../...../૨૦૧૯ થી નોંધણી કરાવેલ છે.)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં કોઠારીયા નાકા બહાર હાથીખાના રોડ ઉપર આવેલ સીટી સર્વે શીટ નં.૧૯૦, સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩ ના **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૮–૧૩** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૪** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૭૬–૮૪** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૧૫૨–૪૮** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૩–૪૯** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૭** ની જમીન

ચો.મી.આ.૩૫–૬૦ તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૨૨–૫૦** ની એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી. આ.૧૬૫૯–૦૪** ઉપર આવેલ **''ઓરમ''** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **............. નં.......** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ...........** નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ...........**

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

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર નં........, તા...............

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં.૫૩૮, તા.૦૧/૧૦/૨૦૧૯.

લખાવી લેનાર :–

... (PAN :)
ઉ.વ.આ. :......, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....,
રહે ઠે. : ....
....

.... તે ખરીદનાર.
.... તે એલોટી.

શ્રી અમીતભાઈ શામજીભાઈ બાસીડા (PAN :AGCPB 5632 M)
ઉ.વ.આ. :૬૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે ઠે.:ઓફીસ નં.ડી–૬૦૩, ઈમ્પીરીયલ
હાઈટસ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

.............તે વેચનાર.
.... તે પ્રમોટર.

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

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં કોઠારીયા નાકા બહાર હાથીખાના રોડ ઉપર આવેલ સીટી સર્વે શીટ નં.૧૯૦, સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩ ના **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૮–૧૩** તથા **સીટી સર્વે**

...૩/–

નં.૨૨૬૪ ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૭૬–૮૪** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૧૫૨–૪૮** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૩–૪૯** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૭** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૫–૬૦** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૨૨–૫૦** ની એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૧૬૫૯–૦૪** ઉપર આવેલ ભાડુઆતી કબજા તથા વાડીના બાંધકામ સાથેની ઉભા ઈમલા સહીતની મિલ્કત અમોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં.૫૪૨૧, તા.૧૫/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ શ્રી મોઢ વણિક મહાજન ટ્રસ્ટ રાજકોટ કે જે સાર્વજનીક ટ્રસ્ટ હેઠળ નોંધાયેલ છે જેના રજી. નં.એ–૨૨૪/રાજકોટ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ અમો વેચનારએ ભાડુઆતી પાસેથી કબજો મેળવેલ ત્યારબાદ અમો વેચનારની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાના જુના મકાનો તથા વાડીના બાંધકામ સાથે ઉભા ઈમલા સહીતની મિલ્કત જુની અને જર્જરીત હાલતમાં આવેલ હોય તેથી ઉપરોકત મિલ્કતનું રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં ડીસ્મેન્ટલ ચાર્જ ભરપાઈ કરી સદરહું મિલ્કત પાડી સ્થાનીકે જમીન ખુલ્લી કરેલ ત્યારથી સદરહું જમીન અમોની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટની જમીન ઉપર કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ બનાવવાનું આયોજન કરતા અમોએ સદરહું જમીન ઉપર કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટેનો બિલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં મંજુરી અર્થે રજુ કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં.૫૩૮, તા.૦૧/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજથી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગીની શરતોને આધીન કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગનું અમોએ સ્થાનિકે બાંધકામ કરેલ છે. તેમજ બાંધકામ પુર્ણ થતા અમોએ ધારા–ધોરણ મુજબ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન માંથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં........, તા...../..../૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલ. જે કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગનું **"ઓરમ"** નામ રાખવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમોની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમથી સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ વ્યય, વ્યવહાર વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક સત્તા અને અધિકાર છે. તે અધિકારની રૂએ ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં કોઠારીયા નાકા બહાર હાથીખાના રોડ

...૪/–

ઉપર આવેલ સીટી સર્વે શીટ નં.૧૯૦, સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩ ના **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૮–૧૩** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૪** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૭૬–૮૪** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૧૫૨–૪૮** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૩–૪૯** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૭** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૫–૬૦** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૨૨–૫૦** ની એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી. આ.૧૬૫૯–૦૪** ઉપર આવેલ **''ઓરમ''** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **............. નં.......** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ...........** આવેલ છે. તે અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને વેચાણ આપતા તમો ખરીદનાર પાસેથી સંપુર્ણ વેચાણ કિંમત વસુલી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં **''સદરહું મિલ્કત''** તરીકે કરેલ છે. આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની ચર્તુઃ સીમા શેડયુલ–''બી'' માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુઃ સીમા તથા સંપુર્ણ વર્ણનો શેડયુલ–''એ'' માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની કોમન સુવીધાઓ અને શરતોનું વર્ણન શેડયુલ–''સી'' માં દર્શાવેલ છે તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ કરાવેલ નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–''૧'' માં રજુ છે.

(૨) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં કોઠારીયા નાકા બહાર હાથીખાના રોડ ઉપર આવેલ સીટી સર્વે શીટ નં.૧૯૦, સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩ ના **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૮–૧૩** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૪** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૭૬–૮૪** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૧૫૨–૪૮** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૩–૪૯** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૭** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૫–૬૦** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૨૨–૫૦** ની એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી. આ.૧૬૫૯–૦૪** ઉપર આવેલ **''ઓરમ''** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **.............**

નં....... કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ...........** હાલ જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં અમોના તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હકકો સહીત લમસમ/ઉધડી વેચાણ કિંમત રકમ વેચાણ કિંમત રૂા................../– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણથી આપેલ છે. જેનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ તમોની પાસેથી નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રકમ રૂા.	**વિગત**
રૂા................/–	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ...., ... શાખાના ચેક નં............, તા............... ના રોજ તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચનારને ચેકથી મળેલ છે.
રૂા................/–	કુલ અંકે રૂપિયા .... પુરા.

તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચનારને સદરહું મિલ્કત સબંધેનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ ઉપરોકત વિગતે મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ લખી આપીએ છીએ. અને અવેજ બાબતે હવે અમોને કે અમોના વશં, વાલી, વારસોએ કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાના નથી. જેની અમો વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૩) સદરહું મિલ્કત અંગે અમોએ વીલ કે અન્ય પ્રકારે કોઈપણ જાતની તબદીલી કે સેટલમેન્ટ કે ટ્રસ્ટ, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે વ્યવસ્થા કરી નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો આજરોજ હાલ જે સ્થિતીમાં છે. તે સ્થિતીમાં શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, પ્રત્યક્ષ અને બીનતકરારી કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. આ બાબતે કોઈપણ જાતનો વાંધો, તકરાર રહેતો નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૪) અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને અમોના તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હકકો સહીત વેચાણ આપેલ છે. તેનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ ઉપરોકત વિગતે તમારી પાસેથી સ્વીકારી લઈ તેનો કબજો તમોને સોપી આપેલ છે. તેમજ આજથી તમો તેના માલીક અને કબજેદાર થાવ છો. તે તમો યાવતચંદ્ર દિવાકરો વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો, યા તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ,

...૬/–

ઉપભોગ કરજો તેમાં હવેથી અમોનો કે અમોના વંશ, વારસો, વાલી, કબજેદાર, દાવેદાર, હિસ્સેદાર કે અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ દરદાવો લેણું કરજ, ગીરો, બોજો, લીયન, ચાર્જ અગ્રહકક, ભરણ પોષણનો હકક, વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈ પ્રકારનો હકક અધિકાર નથી. તેમ છતા આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત સંબધે અમોના કે અમોના પુરોગામીના માલીકી કબજા નામ ટ્રાન્સફર, ટાઈટલ સબંધે કોઈ ભવિષ્યમાં વાંધો તકરાર ઉઠાવે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ પરીણામની જવાબદારી અમોની તથા અમોના વંશ–વારસો, વાલી, સહીત બધાની રહેશે અને તેવી તમામ રકમ તમો અમોની પાસેથી કોર્ટ ખર્ચ સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશો.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે, અર્ધસરકારી સંસ્થાનું કે, રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કનું કે, સહકારી બેન્કનું કે, ખાનગી વ્યકિત, આસામી, પેઢી, કંપની કે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કરજ, ગીરો, બોજો, ચાર્જ, વિગેરે નથી તેમજ અમોએ તેના ઉપર લોન લીધી નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે ખાનગીમાં તેની વ્યવસ્થા, સેટલમેન્ટ, ગીરો, બક્ષિસ, વિગેરે કરેલ નથી. તેમજ સદરહું મિલ્કત એકવાયર કરવા અંગે અમોને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી. તેમજ સદરહું મિલ્કત કે તેનો કોઈ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલ નથી. તેમજ ((૧) ગુજરાત મહેસુલ પંચ સમક્ષ, અમદાવાદના અપીલ અરજી નં.ટી.ઈ.એન./ એઆર/ ૫૨/૧૯(૧+૨) તથા (૨) રાજકોટના મહેબાન સી.એન. દેસાઈ એડીશનલ. જજ સાહેબના સ્મોલ કેસ કોર્ટના SMCST NO. :- 43/2019) કેસ પેન્ડીંગ છે આ સીવાય અન્ય કોઈપણ અદાલતમાં કોઈ હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ આ મિલ્કત અમોની માલિકીની છે. તેમાં અમોના સિવાય અન્ય કોઈનો લેસ હકક અધિકાર નથી. તેવી ઉપરની તમામ બાબતોનું તમોને પાકુ વચન, વિશ્વાસ, અને ખાત્રી આપીને સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને આ સદરહું મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે.

(૬) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની સદરહું મિલ્કત હાલ જે માળ ઉપર આવેલ છે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારએ ખરીદેલ તમારી માલીકી હકકવાળો ભાગ છે. તેથી તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબના ભાગનું ચણતરકામ કરવું પડે તે વખતે બાંધકામનું જે ખર્ચ થશે તેની સ્કેવરફીટના હિસાબે વરાડે પડતી રકમ

તમો ખરીદનારએ આપવાની છે. અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના ફલેટ એકટની જોગવાઈ અનુસાર બીજા માલીકો સાથે તમો ખરીદનારનો માલીકી હકક રહેશે.

(૭) આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત અંગેના આજ દિવસ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, જેવા કે મહેસુલ, લેવી, શેષ વિગેરે અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. તેમ છતાં આજરોજ પહેલાના આવા કોઈ વેરાઓ ભરવાના બાકી હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમોએ ભરપાઈ કરી આપવા છે. જેની અમો વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ તેનો નામ બદલો અમોએ તમોને તમોના ખર્ચે કરાવી આપવો છે. તે અંગેની જરૂરી અરજીઓમાં અમોએ અમોની સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે અને હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવું છે.

(૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે :–

(૧) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં......., તા............ ના રોજથી નકલ.

(૨) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૫૩૮, તા.૦૧/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજની નકલ. તથા આરંભ પ્રમાણપત્રની નકલ. તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

(૩) સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

(૪) શ્રી અમીતભાઈ શામજીભાઈ બાસીડા જોગ શ્રી મોઢ વણિક મહાજન ટ્રસ્ટ રાજકોટ કે જે સાર્વજનીક ટ્રસ્ટ હેઠળ નોંધાયેલ છે જેના રજી. નં.એ–૨૨૪/રાજકોટએ દસ્તાવેજ અનું. નં.૫૪૨૧, તા.૧૫/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૫) રાજકોટના ઈ/ચા. સંયુકત ચેરિટી કમિશનર સાહેબશ્રીના અરજી નં.૩૬/૪૫/૧૮, તા.૧૩/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજના મિલ્કત વેચાણ માટેના મંજુરીના હુકમની નકલ.

(૬) સીટી સર્વે સ્કેચ તથા ઠરાવની નકલ.

(૭) સીટી સર્વે શીટ નં.૧૯૦ ની નકલ.

(૮) શ્રી મોઢ વણિક મહાજન ટ્રસ્ટ રાજકોટ (સાર્વજનીક ટ્રસ્ટ) ના

તા.૦૯/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ કરેલ ઠરાવની નકલ.

(૯) શ્રી મોઢ વણિક મહાજન ટ્રસ્ટ રાજકોટ (સાર્વજનીક ટ્રસ્ટ)ના બંધારણની નકલ.

(૧૦) શ્રી મોઢ વણિક મહાજન ટ્રસ્ટ રાજકોટ (સાર્વજનીક ટ્રસ્ટ)ના નોંધણીના દાખલાની નકલ.

(૧૧) સ્વ.રા.હ.લે.બુ. નં.૧૨૦ લેખની નકલ.

ઉપરોકત મુજબની ફાઈલ સાથેના ઉતરોતરના ટાઈટલ ડીડઝ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ હોય તેથી ભવિષ્યમાં ટાઈટલના ડોકયુમેન્ટ બાબતે તમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. જેની વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપેલ છે.

(૯) પ્રમોટરે સદરહું બિલ્ડીંગનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.. ના રોજથી નોંધણી કરાવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કતને લગતું તમારા નામ જોગ કરી અપેલ બાનાખત/સેલ એગ્રીમેન્ટ/કબજા રહીત સાટાખત કરાર અમોએ ''રેરા'' કાયદાની જોગવાઈ મુજબ અનું. નં............... તા............. થી નોંધાવેલ છે. તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન સદરહું મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તથા રેરા કાયદાની જોગવાઈઓનું તમો ખરીદનારએ તથા અમો વેચનાર(પ્રમોટર)એ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારે કસુર કરવાની નથી.

(૧૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. જેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા વેલ્યુએશનનો સંપુર્ણ ખર્ચ તમો ખરીદનારએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા વેલ્યુએશનની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:–: શેડયુલ–''એ'' :–:

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં કોઠારીયા નાકા બહાર હાથીખાના રોડ ઉપર આવેલ સીટી સર્વે શીટ નં.૧૯૦, સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩ ના **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૮–૧૩** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૪**

ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૭૬–૮૪** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૧૫૨–૪૮** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૩–૪૯** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૭** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૫–૬૦** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૨૨–૫૦** ની એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૧૬૫૯–૦૪** ઉપર આવેલ **''ઓરમ''** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગની ચર્તુ : દિશા તથા બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	લાગુ જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	લાગુ સીટી સર્વે નં.૨૨૬૨ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પૂર્વે	:	લાગુ જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	લાગુ જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

''ઓરમ'' ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

સેલાર ફલોર	:–	સેલાર પાર્કિંગ, ૨–લીફટ, ૧–ફાયર લીફટ, ૨–સીડી, ડકટ, પેસેજ, ફોયર તથા રેમ્પનું બાંધકામ
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	કવર્ડ પાર્કિંગ, હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, ૨–લીફટ, ૧–ફાયર લીફટ, ડકટ, પેસેજ, ફોયર તથા ૨–સીડીનું બાંધકામ
ફર્સ્ટ ફલોર	:–	૨૧–શોપ, ૫–WC, ૨–યુરીનલ, પાર્કિંગ, ૨–લીફટ, ૧–ફાયર લીફટ, ડકટ, પેસેજ, ફોયર તથા ૨–સીડીનું બાંધકામ.
સેકન્ડ ફલોર	:–	૨૪–શોપ, ૭–WC, ૨–યુરીનલ, ૨–લીફટ, ૧–ફાયર લીફટ, ડકટ, પેસેજ તથા ૨–સીડીનું બાંધકામ.
થર્ડ, ફોર્થ તથા ફીફ્થ ફલોર	:–	૩૧–શોપ, ૮–WC, ૨–યુરીનલ, ૨–લીફટ, ૧–ફાયર લીફટ, ડકટ, પેસેજ તથા ૩–સીડીનું બાંધકામ.

:–: શેડયુલ–''બી'' :–:

''ઓરમ'' ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **............. નં.......** કે જેનો કારપેટ એરીયા

ચો.મી.આ........... ની ચર્તુ : દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

:–: શેડયુલ–''સી'' :–:

શેડયુલ ''એ'' માં દર્શાવેલ સમગ્ર ઈમારત હેઠળની જમીન, બીમ, પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પેસેજ, પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, રૂમ, લીફટ, લીફટ રૂમ, ઈલેકટ્રીક લાઈટના ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગનું ફીટીંગ્સ, વોટર કનેકશન ફીટીંગ્સ, ઓવર હેડ વોટર ટેંક, કમ્પાઉન્ડ, અગ્ની સ્મારક સાધનો વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ છે.

ઉપરોકત આ બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ છે જે કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેની જાળવણી કરવા માટેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ એસોસીએશન દ્વારા વસુલ કરવામાં આવશે.

આ બિલ્ડીંગમાં તમામ પ્રકારનો માલ–સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

(૨) બહારની દિવાલ ડબલ કોટેડ સ્ટેન્ડ, ફેઈસ પ્લાસ્ટર એકેલીક વોટર પ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની દિવાલો સીંગલ કોટેડ પ્લાસ્ટર વ્હાઈટ સીમેન્ટ બેઈઝડ પુટી સાથે.

(૩) બારી : પાવરડ કોટેડ એલ્યુમીનીયમ વિન્ડો.

(૪) ફલોરીંગ : વિકટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ, વોશ એરીયા ફલોર ટાઈલ્સ, પાર્કિંગમાં પેવર બ્લોક/ પાર્કીંગ ટાઈલ્સ.

(૫) ટોયલેટ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ અથવા વિકટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ લીંટલ લેવલ સુધી, સારી કોલીટીનું પ્લમ્બીંગ ફીંટીંગ્સ.

(૬) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

(૭) લીફટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

સદરહું **''ઓરમ''** મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કોર્મશીયલ એકમ છે. તેથી સદરહું બિલ્ડીંગએ રીતે સહમાલીકીનું છે. તેથી ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સ ડેકલેરેશનના નિયમો તથા નીચે દર્શાવેલ શરતોનું ખાસ

...૧૧/–

પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ હાલના ધારણકર્તા ભવિષ્યમાં આ મિલ્કત વેચાણ કરેતો નીચે મુજબની શરતોને આધીન વેચાણ આપવાનું રહશે.

(1) 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 કમ્પ્લીંશન સર્ટીફીકેટ 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 જેમ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ તથા તેની સેવાની ગુણવતાને તથા સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે વેચનાર (પ્રમોટર) ની કંટ્રોલ (કાર્ય ક્ષમતા) બહાર હોય છે.

(2) 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 મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જયારે મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ

...૧૨/–

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. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

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

(4) સદરહું બિલ્ડીંગનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા બાદ બિલ્ડીંગની હાલની FSI., તેમજ ભવિષ્યની વધારાની FSI. તથા બિલ્ડીંગની ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી (ટેરેશ) માં પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારો હકક, અધિકાર રહેશે નહી. તેમજ બિલ્ડીંગની હાલની FSI., તેમજ ભવિષ્યની વધારાની FSI. તથા બિલ્ડીંગની ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી (ટેરેશ)માં હકક, અધિકાર કાયમને માટે સદરહું બિલ્ડીંગના ''એસોશીએશન ઓફ એલોટી'' એટલે કે ''ઓનર્સ એસોશીએશનનો રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(5) નીચેના ભાગે મંજુર થયેલ પાર્કીંગમાં તમારા કબજામાં રહેતી જગ્યાનાં પ્રમાણમાં માત્ર પાર્કીંગ પુરતો જ હકક રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગની ટોપ ફલોરની અગાસીનો તમો ખરીદનારએ અન્ય મિલ્કત હોલ્ડરો સાથે સંયુકત રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ તથા ભોગવટો કરી શકશો. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(6) તમોને વેચાણ આપેલ એકમવાળી બિલ્ડીંગમાં જે ભાગ સહીયારો

છે તેનું રક્ષણ, કોઈપણ જાતનું રીપેરીંગ, જાળવણી, સાચવણી તથા વ્હાઈટ વોશ વિગેરે સામાન્ય સુવિધા અંગે તમામ પ્રકારનાં ખર્ચ જેવા કે કોમન મેન્ટેનન્સ, કર–કિરાયો–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 અમોની મિલ્કત પરનું અનપેઈડ ડયુ તમોની મિલ્કત પરનો ચાર્જ–બોજો ગણાશે જે વસુલ કરવાનો એસોસીએશનને અગ્ર હકક રહેશે.

(7) 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.

(8) 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.

(9) તમોને વેચાણ આપેલ એકમનો કાયદેસરના કોર્મશીયલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનો ગેરકાયદેસરના ધંધા માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેમજ મિલ્કતને નુકશાન થાય તેવી વિસ્ફોટક ચીજ વસ્તુઓ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સહ માલીકોને નુકશાન કે અગવડતા થાય તેવા વ્યવસાય કે કામકાજો કરી શકશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(10) **"ઓરમ"** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ માં તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનું ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે. એટલે તમો ખરીદનાર બિલ્ડીંગના કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થયા તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી. તમો એ.સીના પાઈપ, એ.સી.ના

...૧૪/–

ડકર્ટીગ, લોખંડના બ્રેકેટ, ઈલેકટ્રીકના પાઈપ, વોટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ કામ માટે તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારના કામકાજ માટે સદરહું બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગના સ્ટ્રકચરમાં એટલે કે બીમ, કોલમમાં જરી, ખાંચો, હોલ કે ગાબડુ કરવું જેવા કામકાજો કરી બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારને આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(11) આ તમોને વેચાણ આપેલ સરદહું મિલ્કતનું માપ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો મિલ્કત ખરીદનારએ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(12) બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન પેસેજનો ઉપયોગ હાલવા ચાલવા સિવાય અન્ય હેતુ માટે કરવાનો નથી. તેમજ બિલ્ડીંગના કોમન પેસેજમાં કોઈપણ જાતની વસ્તુ રાખી શકશો નહી કે બિલ્ડીંગના કોમન પેસેજનો પ્રાઈવેટ ઉપયોગ કરી શકશો નહી.

(13) સદરહું એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કોઈપણને તકલીફ અંગે તમારે વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(14) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત તમો ભવિષ્યમાં વેચાણ (રી–સેલ) કરો તો વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરતા પહેલા એશોસીએશનએ નકકી કરેલ તે પ્રમાણે ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ કરી એશોસીએશનનું ખરીદનારના નામ જોગનું એન.ઓ.સી. ફરજીયાત મેળવવાનું રહેશે. અને આ શરત તમો ખરીદનારએ કબુલ રાખતા તમોને આ સદરહું મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે.

...૧૫/–

(15) સદરહું ઉપરોકત **''ઓરમ''** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી દરેક મિલ્કત હોલ્ડર્સ **''ઓરમ'' ઓનર્સ એસોશીએશન''** ના આપોઆપ સભ્ય બને છે. તેથી અમોએ રજી. કરાવેલ ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સ ડેકલેરેશનની નકલ તમોને આપેલ છે. તે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ સદરહું મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમજ ઓરમ ઓનર્સ એસોસીએશન તરફથી ભવિષ્યમાં પણ જે કાંઈ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન અમલમાં લાવશે તેનું પણ તમો મિલ્કત ખરીદનારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(16) 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.

(17) સદરહું મિલ્કતવાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે. જે હકીકતે તમો ખરીદનારએ બિલ્ડીંગના બિલ્ડીંગ પ્લાન, બિલ્ડીંગની મંજુરી, ડીઝાઈન તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ , બિલ્ડીંગનું બાંધકામ, ફીટીંગ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ સદરહું મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેથી તમો વ્યકિતગત રીતે કે અન્ય માલીકો સાથે તે બાબતે કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશો નહી.

(18) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ અમો વેચનાર પાસે હતા તે તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. આ દસ્તાવેજો કે કાગળો સિવાય અમો વેચનાર પાસે સરદહું મિલ્કતને સંબંધીત અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ કે કાગળો આવેલ નથી. જેને તમો મિલ્કત ખરીદનારે જોઈ ચકાસી અને ખરાઈ કરેલ છે. અને તમો ખરીદનારને સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર હોવાની

ખાત્રી તથા સંતોષ થયેલ છે. જેથી ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ભવિષ્યમાં ઉઠાવી શકશો નહી.

(19) અમોને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યા પર જ અમારે અમારા વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ વાહનનું પાર્કિંગ કરીશું નહી.

(20) સેલર બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ વપરાશ માટેનો સમય સવારે ૮ વાગ્યાથી રાત્રીના ૧૦ વાગ્યા સુધીનો રહેશે. તેનું અમો પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ. આ સમયનો ફેરફાર એસોસીએશન સભ્યોની બહુમતીથી કરી શકશે.

(21) અમો મિલ્કત ખરીદનાર તથા મુલાકાતીઓ દ્વારા પાર્ક કરવામાં આવેલ વાહનની સંપુર્ણ જવાબદારી વાહન માલીકોની રહેશે. આ માટે એસોસીએશન જવાબદાર રહેશે નહી.

(22) અમો દુકાન ધારકોએ બિલ્ડીંગની અંદર તથા બહારના કોઈપણ ભાગમાં વાહનો ધોઈને ગંદકી કરવાની નથી.

(23) અમો દુકાન ધારકોએ અમારી દુકાનની બહાર પેસેજ એરીયામાં બુટ/ચંપલ/શુ રેક રાખવાની મનાઈ છે. તે માટેની વ્યવસ્થા તમો દુકાન ધારકે તમારી દુકાનની અંદરના ભાગેજ કરવાની રહેશે.

(24) અમો દુકાન ધારકો પોતાની માલીકીની સદરહું મિલ્કતની અંદરની જગ્યામાં તમારી પોતાની ઈચ્છા મુજબનું ઈન્ટીરીયર ડેકોરેશન, ફેરફાર કે રીનોવેશન કરી શકીશું પરંતુ તમારી પોતાની સદરહું મિલ્કતની બહારની કોઈપણ દિવાલના ભાગમાં કે દુકાનના પેસેજના ફલોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં કરી શકશું નહી.

(25) દરેક ફલોરના દુકાન ધારકો તમારી માલિકીની દુકાનના અંદરના ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબનું ઈન્ટીરીયર ડેકોરેશન, ફેરફાર કે રીનોવેશન કરી શકશો. પરંતુ બિલ્ડર/ડેવલર્પ દ્વારા બનાવી/લગાવી આપવામાં આવેલ તમોની દુકાનના રોલીંગ શટરના માપ સાઈઝમાં તેમજ તેના બહારની બાજુના કલરમાં

...૧૭/–

તેમજ તમારી દુકાનની બહારના ભાગમાં આવેલ બીમ, કોલમ, પેસેજ, દિવાલ વિગેરેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર જેમ કે , ટાઈટલ્સ, મારબલ, ગ્રેનાઈટ, વુડન, કલર કે અન્ય કોઈ વસ્તુથી રીમોલ્ડીંગ કે રીનોવેટ કરવાનું નથી.

(26) દરેક ફલોરમાં તમો દુકાન ધારકોએ તમારી દુકાનના સાઈનેજ બોર્ડ બિલ્ડર્સ/ડેવલપર્સ દ્વારા આપવામાં આવેલ........... .... જેટલી જગ્યામાં એકસરખી માપ સાઈઝમાં જ નીયોન અથવા એલ.ઈ.ડી.ના જ બનાવવાના રહેશે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરના તમો દુકાન ધારકો તમારી દુકાનના સાઈનેજ બોર્ડની માપ સાઈઝમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ભવિષ્યમાં કયારેય કોઈપણ સંજોગોમાં કરી શકીશું નહી.

(27) તમો સદરહું મિલ્કત ધારકોએ ડીસપ્લે, જાહેરાત માટેના પોસ્ટરો, હોર્ડીંગ્સ તેમજ અન્ય કોઈપણ જાતની સુચના કે માહિતી દર્શાવતા બોર્ડ તમારી સદરહું મિલ્કતની આજુબાજુ કે બિલ્ડીંગની અંદરના ભાગે તેમજ બહારના કોઈપણ ભાગમાં રાખવાના કે મુકવાના નથી.

(28) તમો સદરહું મિલ્કત ધારકએ તમારી સરદહું મિલ્કતનો કોઈપણ જાતનો કચરાનો/ડેબ્રીસનો બિલ્ડીંગ પ્રીમાઈસીસના બહારના ભાગે તમોએ જાતે યોગ્ય જગ્યાએ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(29) તમો સદરહું મિલ્કત ધારકે સદરહું મિલ્કતના ઉદઘાટન કે અન્ય પ્રસંગો જેવા કે ગેટ ટુ ગેધર, કોન્ફરન્સ, મીટીંગો જેવા કાર્યક્રમો તમારી પોતાની સદરહું મિલ્કતના અંદરના ભાગે જ અથવા તો એસોસીએશનને નિયત કરેલ ચોકકસ જગ્યાએ જ યોજવાના રહેશે. આવા કાર્યક્રમો માટે બિલ્ડીંગના કોમન એરીયા, પાર્કિંગ, સેલર ફોયર, રીસેપ્શન ફોયર, સદરહું બિલ્ડીંગના પેસેજ જેવી કોમન યુટીલીટીની જગ્યાનો ઉપયોગ તમો સદરહું મિલ્કત ધારકે કોઈપણ સંજોગોમાં કરવાનો નથી. તેમજ આવા પ્રસંગોએ બિલ્ડીંગની સ્વચ્છતા જળવાય તથા અન્ય મિલ્કત હોલ્ડરોને અગવડતા ન થાય તે હેતુસર ભોજન સમારંભ, અલ્પાહાર, ફાર્સ્ટ ફુટ, નાસ્તા વિગેરેનું આયોજન પણ કરવાનું નથી. તેથી તમો સદરહું મિલ્કત ધારકોએ ઉદઘાટન કે શુભ પ્રસંગોએ માત્ર

...૧૮/–

ચા/કોફી/ઠંડા–પીણા/આઈસ્ક્રીમ જેવા આઈટમોનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(30) રાત્રીના ૧૦ વાગ્યાથી સવારના ૮ વાગ્યા દરમ્યાન લીફટનો ઉપયોગ સદંતર બંધ રહેશે. તેનું તમો ખરીદનાર પાલન કરવા બંધાયેલા છો. તેમજ આ સમય દરમ્યાન લીફટ ચાલુ કરવા માટે તમો ખરીદનારએ સીકયોરીટી સ્ટાફ કે એસોસીએશનના અન્ય કર્મચારી ઉપર કોઈપણ જાતનું દબાણ કે આગ્રહ રાખવાનો નથી. આ સમયનો ફેરફાર એસોસીએશન સભ્યોની બહુમતીથી કરી શકાશે.

(31) બિલ્ડીંગમાં આવેલ જે લીફટ પેસેન્જર લીફટ છે તે લીફટનો તમો મિલ્કત હોલ્ડરએ કોઈપણ જાતનો માલ સામાન માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(32) તમો ખરીદનારએ તમારી સદરહું મિલ્કતનું ઈન્ટીરીયર/ફર્નીચર કામ/ રીપેરીંગ કામ/રીનોવેશન/રીમોલ્ડીંગ વિગેરે કામકાજ તમારી માલીકીની જગ્યામાં જ કરવાનું રહેશે. આવા કામ માટે કોમન એરીયા કે પેસેજ કે પાર્કિંગની જગ્યાનો તમારે ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેમજ તેનો કચરો/ડેબ્રીસ તથા નકાની ચીજ વસ્તુઓનો તમોએ જાતે બિલ્ડીંગની બહાર યોગ્ય જગ્યાએ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(33) તમો ખરીદનારે તમોએ ખરીદનાર કરેલ સદરહું મિલ્કતનું ઈન્ટીરીયર/ફર્નીચર કામ/રીપેરીંગ કામ/રીનોવેશન/રીમોલ્ડીંગ વિગેરે કામકાજ કરતી વખતે જરૂરી માલ–સામાન જેમકે, પ્લાઈવુડ/કાચ/ફર્નીચર વિગેરેથી પેસેજ/કોમન એરીયાની દિવાલમાં તથા સીડીના ટપ્પાને નુકશાન ન થાય તેની ખાસ કાળજી લેવાની રહેશે. તેમ છતા જો પેસેજ/કોમન એરીયાની દિવાલ કે સીડીને કોઈપણ જાતનું નુકસાન થાય તો થયેલ નુકસાનનો ખર્ચ ભરપાઈ કરવાની તમો ખરીદનારની રહેશે. અને તેનો ખર્ચ એસોસીએશન દ્વારા તમો ખરીદનાર પાસેથી વસુલ કરવામાં

આવશે તે તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાના છે. જેના તમો ખરીદનારએ કોઈપણ પ્રકારની કસુર કરવાની નથી. જેની તમોએ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપી આ સદરહું મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે.

(34) ઉપરોકત દર્શાવેલ શરતો સિવાય મિલ્કત હોલ્ડર 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.

(35) **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.

(36) **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.

(37) આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત વાળી બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, કોમન પાર્કીંગ, પ્રોજેકટના ટાઈટલો વિગેરે જે જે સહીયારી સુવીધાઓ છે તે તમો ખરીદનારના એસોસીએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે. તથા કોમન એરીયા અમો પ્રમોટરનો કોઈ હકક દાવો રહેશે નહી.

ઓનરશીપના ધોરણે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી, જીવકાયમ રાખી, બીનકેફે, કોઈ પણ જાતની ધાક–ધમકી વગર, લાલચમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમોના વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામને કબુલ મંજુર અને બંધન કર્તા રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ નીચે અમોએ અમોની સહી કરી શાખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ. તા. : / /૨૦૧૯.

અત્રે :::::::::::::::::::::::::::: મતુ અત્રે :::::::::::::::::::::::::::: શાખ

.... ૧. ....

શ્રી અમીતભાઈ શામજીભાઈ બાસીડા

(વેચનાર)

૨. ....

.... ફોટો ....

શ્રી અમીતભાઈ શામજીભાઈ બાસીડા અંગુઠાની છાપ

(વેચનાર)

.... ફોટો ....

શ્રી .... અંગુઠાની છાપ

(ખરીદનાર)

____________ ____________

(વેચનારની સહી) (ખરીદનારની સહી)

સરનામુ :– રાજકોટ શહેરમાં કોઠારીયા નાકા બહાર હાથીખાના રોડ ઉપર આવેલ સીટી સર્વે શીટ નં.૧૯૦, સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩ ના **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૮–૧૩** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૪** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૭૬–૮૪** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૧૫૨–૪૮** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૩–૪૯** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૭** ની જમીન **ચો.મી. આ.૩૫–૬૦** તથા **સીટી સર્વે નં.૨૨૬૮** ની જમીન **ચો.મી. આ.૧૨૨–૫૦** ની એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી. આ.૧૬૫૯–૦૪** ઉપર આવેલ **''ઓરમ''** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **............. નં........**, રાજકોટ.