

વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૩/૮ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૩૬૧-૬૦ ઉપર આવેલ "ઓકટાગોન ટાવર" ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેથી "...-વિંગ" માં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. વોશ એરીયા નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત : રૂ. અંકે રૂપીયા.....

ટી.પી. સ્કીમ નં.૪ (રૈયા) અંતીમ ખંડ નં. ૭૩૭

લખાવી લેનાર :

(૧)
ધર્મે : ઉ.વ. વ્યવસાય
રહે.....

.....(જેને આ દસ્તાવેજમાં હવે પછીથી 'ખરીદનાર' તે રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)

જોગ લખી આપનાર :

ઓકટાગોન બીલ્ડકોન ના પ્રોપરાઈટર

શ્રી વલ્લભભાઈ ચકુભાઈ વીરડીયા,

ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૧, ધંધો : વેપાર

રહે. 'મોહીત' નીલકંઠનગર મેઈન રોડ,

યુનિવર્સિટી રોડ, રાજકોટ

.....(જેને આ દસ્તાવેજમાં હવે પછીથી 'વેચનાર' તે રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)

જત તમારા જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

- (૧) અમો વેચનારની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની મિલકત ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૩/૮ ની જમીન અમોને વહેંચણી નોંધ નં. ૪૬૯૬ તા. ૨૩-૮-૧૯૯૯ થી પ્રાપ્ત થયેલ છે. જે જમીન બીનખેડવાણ કરાવવાનું નકકી થતા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં લે આઉટ પ્લાન માટે અરજી કરતા તેઓના પત્ર વર્ગીકરણ નં. ૨૦ તા. ૮-૮-૨૦૧૭ થી લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ છે. જે લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયા બાદ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ સમક્ષ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ કરાવવા માટે અરજી કરતા તેઓના હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫ કેસ નં. ૧૬૨/૧૭-૧૮ તા.૨૬-૧૦-૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ

સદરહ જમીન ઉપર લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ બાંધવાનું નકકી કરતા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન એપ્રુવ કરવા માટે અરજી કરતા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશને તેઓની બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨.ચી નં. ૧૨૨૫ તા. ૨૧-૨-૨૦૧૭ થી પ્લાન મુજબ "વીંગ-એ" તથા "વીંગ-બી" તે મુજબનો બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે જે મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર પર ૮(આઠ) ફ્લેટ મળી કુલ ફ્લેટ ૪૦ (ચાલીસ) નો બીલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજૂર કરેલ છે જે બીલ્ડીંગનું નામ " ઓકટાગોન ટાવર-એ" તથા "ઓકટાગોન ટાવર-બી" રાખવામાં આવેલ છે. જે માંહેથીવીંગમાં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....વોશ એરીયા આજરોજ તમોને વેંચાણ આપીએ છીએ. આ તમોને વેંચાણ કરેલ ફ્લેટ અમોએ કોઈને બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેની તમોને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ. આ મિલકતનો ગમે તે પ્રકારે વ્યય, વેંચાણની વ્યવસ્થા કરવા અમોને સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર હોય જેની રૂએ આજરોજ તમો ખરીદનાર જોગ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

- (૨) ઉપરોક્ત જમીન ઉપર "ઓકટાગોન ટાવર" ના નામની રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે જે પ્રોજેક્ટ અમો વેંચનારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નં..... છે.
- (૩) તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ 'ઓકટાગોન ટાવર' ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા આ દસ્તાવેજના 'શેડ્યુલ-એ' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટની તમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને સુવાંગ ભોગવવાની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચર્તુઃદીશા આ દસ્તાવેજના 'શેડ્યુલ-બી' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ આ ઈમારતના તમામ ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે સંયુક્ત રીતે ભોગવવાની સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના 'શેડ્યુલ-સી' માં બતાવવામાં આવેલ છે.
- (૪) ઉપરોક્ત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકો અને અધિકારોની રૂએ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની ઈમારત જે "ઓકટાગોન ટાવર" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના બીલ્ડીંગમાં વિંગ-..... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....વોશ એરીયા વાળો ફ્લેટ તમોને તેની કુલ વેંચાણ કિંમત રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરાથી વેંચાણ આપતા અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતા આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ.
- (૪) 'ઓકટાગોન ટાવર' ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેના તમોને વેંચાણ આપેલ વીંગમાંમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

રૂપિયા	વિગત
રૂ.	અંકે રૂપિયા..... પુરાનો

બેંક નીશાખાના ચેક ન.....
તારીખ ના રોજનો મળેલ છે.

૩૧.

૩૧.

અંકે રૂપીયા.....પુરા

- (૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોક્ત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહુ ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે. જેના તમો સુવાગ માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થાઓ છો. અને સદરહુ મિલ્કત પરત્વેના અમો વેચનારના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ પરત્વે હવેથી વેચનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, અધિકાર, લાગભાગ, દરદાવો, ભરણપોષણ હકક, વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનોવાંધો તકરાર રહેતા નથી. તેમ છતાં સદરહુ મિલ્કત પરત્વેના વેચનારાઓના માલીકી હકક સંબંધમાં અગ ટાઈટલ સંબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓના શીરે રહેશે.
- (૭) સદરહુ ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મહાનગરપાલિકા/રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ 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. સદરહુ ઈમારતની ખુલ્લી જગ્યા તથા ટેરેસ ઉપર ભવિષ્યમાં નિયમોનુસાર કે ટેકનીકલ કે અન્ય રીતે એફ.એસ.આઈ. મુજબ જો પરવાનગી મળે તો રીવાઈઝડ કે સપ્લીમેન્ટરી પ્લાન પાસ કરાવી, બાંધકામ કરવાનો, વેચાણ કરવાનો તે મુજબ બાંધકામ કરવા અને તેનો ઉપયોગ કરવા કે તેનો યોગ્ય લાગે તે રીતે નિકાલ કરવા અમો વેચનારાઓ હકકદાર રહેશું તેમા તમો ખરીદનાર કબુલ રાખી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમારી સંમતિ આપો છો. તેમજ આવુ બાંધકામ કર્યા બાદ ઉપરની અગાસીના ઉપયોગ અને ઉપભોગના હકકો અને અધિકારો ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીના એટલે કે સહીયારા રહેશે.
- (૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વેચનારાઓના 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 ફ્લેટનો કબજો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો યાવતચંદ્ર દિવાકરો, લીલા વશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.
- (૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર સરકારી, અર્ધ સરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલિકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે વ્યક્તિતનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહુ મિલ્કત ક્યાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિક્યુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.
- (૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ પરત્વેના આજદિન સુધીના તમામ પ્રકારના

કરવેરા, લીઝ, ચાર્જીસ 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 તમોને ફરજ પડે તો તેવી રકમ વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓ પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહુ મિલકતના વેંચાણ અંગે જે કાંઈ ટેક્સ ભરવાના થાય તો તેવા ટેક્સની રકમ તમો ખરીદનારે અમો વેંચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને અલગથી ચુકવી આપવાનું પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનાર તરફથી મળતા આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

- (૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનાર નો ફ્લેટ હાલમાં જ્યાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફ્લોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલીકી કબજા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખા મકાનનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્યના ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.
- (૧૨) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર ધ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચર ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કબુલ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહીશું નહીં.
- (૧૩) આ મોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ 'ઓકટાગન ટાવર' ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફ્લેટ હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો તથા બાબતો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારએ વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.
- (એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ 'ઓકટાગન ટાવર' રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં ક્યારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.
- (બી) 'ઓકટાગન ટાવર' બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેંચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દાદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાયતે તમામ સહ માલીકો 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 હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

- (સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટીને તમામ સામુહિક 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 પ્લન, સ્થાનિક સત્તાધીશોના પરવાના વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.
- (ડી) સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમજ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલિક સાથે મળીને એશોશીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહીયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર/હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહેશે નહીં.
- (ઈ) સદરહુ ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ 'ઓક્ટાગોન ટાવર' માં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા બીલ્ડીંગ 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 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 ફ્લેટ હોલર્સ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલિકીના એટલે કે વેંચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ-ગ્રાજીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી અન્ય ફ્લેટસનું વેંચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાહેધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.
- (એફ) એશોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડ્યુસ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની

વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એશોશીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલાતમાં એશોશીએશનનો અગ્ર હકક રહેશે.

- (જી) સદરહુ બિલ્ડીંગ 'ઓકટાગોન ટાવર' ની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ, પાઈપ કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારના રંગ-રોગાન, બારી દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (એચ) 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.
- (આઈ) સદરહુ ફ્લેટમાં 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.
- (જે) સદરહુ ફ્લેટમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિ સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જેદાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (કે) સદરહુ વેંચાણ કરવામાં આવતી મિલકતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સત્તાધીશના સંબંધિત કર વેરા, ચાર્જ વિગેરે તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજદિવસ સુધીના અમો વેચનારે 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.
- (એલ) સદરહુ ફ્લેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટમાં બીજી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી તેવું પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુસન્સ 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, વાલી, વાસરો, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.
- (એમ) સદરહુ ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારે કે સદર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીંગ્સ બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડીસ્પ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ 'ઓકટાગોન ટાવર' ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટેકોઈ સાઈનેજ, હોર્ડીંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેક્ટ્રોનિક

જાહેરાતના બોર્ડ, બેનર, સ્કીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો અમો વેચનારના રહેશે.

(એન) 'ઓકટાગોન ટાવર' ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન ક્લાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજિંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહીં કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધિઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલ્કતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને પાક વચન અને ખાત્રી આપી તમો ખરીદનારાઓ આ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ ફ્લેટ ઓનર્સ એશોશીએશનના વખતો વખતના નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભીથયે તમારી ઉપર નીચેના મિલ્કત માલિક અને/અથવા એશોશીએશન કે સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે.

(પી) આ મિલ્કત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યક્તિને ભાડે આથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યક્તિને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલ્કત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું રહેશે.

(ક્યુ) આ મિલ્કત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતા પહેલા ફ્લેટ ઓનર્સ એશોશીએશનની પુર્વ મંજૂરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.

(આર) 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 એશોશીએશન/સોસાયટીના હોદ્દદારો મારફત કરાવવાની રહેશે.

(એસ) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિં આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધીત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(ટી) આ દસ્તાવેજ હેઠળના પશ્ચાત્તોચ હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૧૪) સદરહુ મિલ્કત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે.

:૧:

ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોપી આપેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જે સંબંધે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધા તકરાર રહેતા નથી.

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

-:: શેડયુલ 'એ' ::-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૬૩/૮ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૩૬૧-૬૦ ઉપર આવેલ "ઓકટાગોન ટાવર" ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ આવેલ છે. તે સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

-:: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::-

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, સીડી
પહેલા માળથી પાંચમા :- લીવીંગરૂમ / કિચન, વોશ, ૨-બેડરૂમ, એટેચ્ડ ટોયલેટ
માળ સુધી બાથ, બાલ્કની એવા દરેક ફ્લોર ઉપર આઠ(૮) ફ્લેટ
મળી કુલ ૪૦ ફ્લેટનું બાંધકામ તેમજ સીડી, લીફ્ટ,
પેસેજ સહિતનું બાંધકામ

-: સમગ્ર મિલકતની ચર્તુઃદીશા :-

ઉત્તરે :- લાગુ સર્વે નં. ૧૦૪ ની મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે :- લાગુ સર્વે નં. ૬૪/૬ ની મિલકત આવેલ છે.
પૂર્વે :- S.E.W.M. હાઉસીંગની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે:- ૯-૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

-: શેડયુલ - 'બી' :-

ઉપરોક્ત શેડયુલ-એ માં દર્શાવેલ 'ઓકટાગોન ટાવર' તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ ઈમારત માંહેથી ગાળે વિંગ.....આવેલ ફ્લેટ નંબરની સગવડતામાં લીવીંગ રૂમ, બેડરૂમ, કિચન, ડાઈનીંગ રૂમ, એટેચ્ડ ટોયલેટ બાથ, વોશ તેમજ સીડી, લીફ્ટ પેસેજ વિગેરે સહિતનું બાંધકામ છે. તે ફ્લેટની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજુ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે:-

-: શેડયુલ - 'સી' :-

ઉપરોક્ત શેડયુલ-એ માં જણાવેલ ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીંગ્સ, ગટર કનેક્શન, વોટર કનેક્શન, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ પ્લીમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીંગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સની સંયુક્ત સુવિદ્યા ગણાશે તેમજ આ 'ઓકટાગોન ટાવર' તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ ઈમારતના, કોમન પ્લોટમાં આવેલ સુવિદ્યાના ઉપબોગ, ઉપયોગ સહીયારા કરવાના રહેશે અને 'ઓકટાગોન ટાવર' ના નામથી ઈમારતના બનાવેલ એ.ઓ.પી. ના નિયમો તથા

ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનમાં બતાવેલ શરતો, ફરજો અને નિયમો મુજબ કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો રહેશે આ કોમન પ્લોટ સહિતની તમામ સુવિધાઓ તમામ ફ્લેટ ધારકોએ સંયુક્ત રીતે સહીયારી ગણવાની છે.

(૧૬) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે.

ઉપર મુજબનો આ ફ્લેટ વેચાણનો દસ્તાવેજ વાંચી, સમજી, વિચારી, રાજીખુશીથી મુક્ત સંમતિથી કોઈપણ જાતની લાલચ વિના કરીઆપેલ છે અને જે અમને વંશ, વાલી, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર બંધનકર્તા હોવા બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આ નીચે અમારી સહી કરી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તા.

અત્રે-----મતુ

અત્રે-----શાખ

ઓકટાગોન બીલડકોન ના પ્રોપરાઈટર
શ્રી વલ્લભભાઈ ચકુભાઈ વીરડીયા,

(૧)-----

(૨)-----