ॐ

–:: ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ)

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ રોણકીના રેવન્યું સર્વે નં. ૪૯/૨ પૈકી ૧ ની (કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૫૬૨–૭૫) રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીંગલ યુનીટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૧૮–૨૪ તથા કોમન પ્લોટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૦–૦૪ સહિત એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૮–૨૮ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ્સ જે **"માતૃ એસ્ટીલા"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગ્સ માંહેથી **"વીંગ–એ"** ના **.........** **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. **.........** તથા વોશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

::

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

::

રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (રૂડા) દ્વારા મંજુર કરેલ બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/રોણકી/૭૦૯/૧૭/૨૫૧૨, તા.૨૦/૦૪/૨૦૧૮

::

મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર નં. ...., તા..........................

::

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ .... ના રોજ નીચે દર્શાવેલ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર/વેચનાર :</u>

MATRU REALITY LLP ના નામથી ચાલતી પેઢીના ભાગીદારો :

(LLP No.AAL-2814) (LLP PAN No.ABHFM4233D)

(૧) **હર્ષદ નાનજીભાઈ ભીમાણી,** (Aadhar No.8650 2820 5432)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૪, ધંધો–વેપાર,

(૨) **કમલકુમાર હસમુખભાઈ વિરમગામા,** (Aadhar No.9640 3714 6585)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૨૩, ધંધો–વેપાર,

(૩) **કાંતીલાલ નાનજીભાઈ ભીમાણી,** (Aadhar No.8349 0672 8562)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૫૦, ધંધો–વેપાર,

(૪) **કેવિન મહેશકુમાર સંતોકી,** (Aadhar No.9220 5340 0688)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૨૩, ધંધો–વેપાર,

(૫) **રસિકકુમાર નાગજીભાઈ મેંદપરા,** (Aadhar No.4494 9428 6126)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૯, ધંધો–વેપાર,

(૬) **રમેશભાઈ જીવરાજભાઈ કાનાણી,** (Aadhar No.5191 7047 4921)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૬૧, ધંધો–વેપાર,

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ૧ તથા ૨ જાતે તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે
બધા (ઠે.). ૪૦૮, બીઝનેશ કોર્નર, ઈન્દીરા સર્કલ,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ–૩૬૦૦૦૭.

.............તે લખી આપનાર/એપાર્ટમેન્ટ વેચનાર

(હવે પછી અહિં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર/ખરીદનાર :

(PAN No............................) (Aadhar No.............................)

....,

ધર્મે–........, ઉ.વ.–......., ધંધો–..........,

રહે. ....

....

..............તે લખાવી લેનાર/એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર

(જે હવે પછીથી "એલોટી" (Allotee) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનાર/પરચેઝર જોગ અમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ રોણકીના રેવન્યું સર્વે નં. ૪૯/૨ પૈકી ૧ ની (કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૫૬૨–૭૫) રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીંગલ યુનીટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૧૮–૨૪ તથા કોમન પ્લોટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૦–૦૪ સહિત એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૮–૨૮ ની ખુલ્લી જમીન ઉપર સક્ષમ ઓથોરીટી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ રાજકોટના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટિક/ડિવ/રોણકી/૭૦૯/ ૧૭/૨૫૧૨, તા.૨૦/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજથી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવી બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી મેળવેલ તે સહિત માતૃ રીયાલીટી એલએલપીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તથા વહીવટકર્તા દરજજે હર્ષદકુમાર નાનજીભાઈ ભીમાણી વિગેરે–૨ એ રાજકોટ સબ રજી. કચેરીના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૮૧૬૦, તા.૦૨/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી સંજયભાઈ ભુરાભાઈ ડાંગર વિગેરે–૩ પાસેથી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (રૂડા) દ્રારા મંજુર કરેલ બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી નં. રૂડા/ટિક/ડિવ/રોણકી/૭૦૯/૧૭/૨૫૧૨, તા.૨૦/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજથી મંજુર થયેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીગ પ્લાન સાથે) ખુલ્લી જમીન ખરીદ કરેલ છે. જેના ગામ નમુના નં. ૨ ના અનુક્રમ નં..........., તા....../૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધ થયેલ છે. ત્યારથી સદરહું ખુલ્લા પ્લોટસની જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીના કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ.

(૨) ત્યારબાદ સદરહું ખુલ્લી જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેનો સક્ષમ ઓથોરીટી રૂડા દ્રારા મંજુર થયેલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ "વીંગ–એ" તથા "વિંગ–બી" મળી બાર માળના બે ટાવર મળી કુલ છન્નું (૯૬) ફલેટસની બિલ્ડીગ્સનું બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે. અને સદરહું બિલ્ડીગને અમોએ **"માતૃ એસ્ટીલા"** નામ આપેલ છે.

(૩) સદરહું રહેણાંકના હેતુ માટેનું હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને મકાન વપરાશ અંગેનું સત્તા મંડળ પાસેથી સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે .... Dt. .... ના રોજથી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની ફોટો કોપી ખરીદનાર/એલોટીને વેચાણ કરાર વખતે સુપ્રત કરી આપેલ છે. સદરહું મિલ્કત પ્રમોટરની કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની છે. તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર/પ્રમોટર વચ્ચે રજી. વેચાણ કરાર અનુક્રમ નં. .... તા. .... ના રોજ નોંધાયેલ છે.

..૩..

(૪) સદરહું ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મિલ્કત માતૃ રીયાલીટી એલએલપીના નામથી ચાલતી પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદારીમાં ખરીદ કરેલ છે. સદરહું તા.૦૧/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજથી ભાગીદારીની સ્થાપના કરેલ છે. જે ભાગીદારી પેઢીની સક્ષમ અધીકારીની કચેરીમાં LLP No.AAL-2814 થી નોંધણી કરાવેલ છે. અને સદરહું ભાગીદારી પેઢીના સહભાગીદારો (૧) હર્ષદ નાનજીભાઈ ભીમાણી તથા (૨) કમલકુમાર હસમુખભાઈ વિરમગામાને ભાગીદારી પેઢીની મિલ્કતના ખરીદ, વેચાણ, વ્યવસ્થા અને વ્યવહારના તમામ પ્રકારના કામકાજો અને કાર્યો કરવા માટે તમામ પ્રકારની સત્તા અને અધીકાર ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં જ આપવામાં આવેલ. તેની રૂએ સદરહું એપાર્ટમેન્ટના તમામ પ્રકારના વેચાણ, વ્યવસ્થા અને વ્યવહાર કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(૫) સદરહું ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંકના હેતુ માટેની હાઈ–રાઈઝ ઈમારત **"માતૃ એસ્ટીલા"** ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર ઈમારત જેની વિગત તથા ચર્તુઃદિશા **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં આપેલ છે તે માંહેથી **......... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા વોશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** (સક્ષમ ઓથોરીટીમાંથી પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ) છે. સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ની વિગત તથા ચર્તુઃદિશા આ સાથેના **"પરિશિષ્ટ–૨"** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમો લખાવી લેનાર/ખરીદનારને કુલ વેચાણ કિંમત રકમ રૂા................../–અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું વેચાણ આપેલ ફ્લેટને લગતી તમામ સહીયારી સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૩"** માં આપેલ છે. સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમો ખરદનારને ઉપર દર્શાવેલ કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવે છે. તેના અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

(૬) સદરહું ફ્લેટના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર/ખરીદનાર તરફથી અમો લખી આપનાર/વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>રકમ રૂા.</u>	<u>વિગત</u>
રૂા..................../–	અંકે રૂપિયા ....
રૂા..................../–	અંકે રૂપિયા ....
::::::::::::::::::::::::	
રૂા..................../–	**અંકે રૂપિયા ....**

(૭) બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણ કરાર રજી. નં........... તા............. માં દર્શાવેલ શરતો તથા બોલીઓને યથાવત રાખવામાં આવે છે. તથા આ વ્યવહારને તે તમામ શરતો બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે. તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તદ્ઉપરાંત નીચે મુજબની શરતો પણ ઠરાવવામાં આવે છે. તે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે.

(૮) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અમારા કબ્જા, ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, લાગ–ભાગ કે દર–દાવો નથી કે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેન્કમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટતા ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૯) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબ્જો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવે છે. તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી, વારસો, યાવતચંદ્ર, દિવાકરો સુખેથી રહેજો, વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટતા ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૧૦)સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેના જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશન અથવા ગ્રામ પંચાયતના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશનની તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પાછીના આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં અમારે સહિ કરી આપીને આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના છે. તેમજ તેમ ન થતા તેને લાગતી વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ખરીદનારની રહેશે. તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારના તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાખીશું. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરાબીલ ભારવાના બાકી નીકળે તો તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો વેચનાર ઉપર રહેશે.

(૧૧)સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડઝની ફક્ત ફોટો કોપી ઉતરોતર ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૨)સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો અને શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ. જે પાલન નહીં થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧) સદરહું **"માતૃ એસ્ટીલા"** બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડિટેઈલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ બાંધકામ વિકાસ પરવાની, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમો ખરીદનારે ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન વિગેરે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબ્જો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ની માપ સાઈઝ, ડિઝાઈન, હદહદુદ, એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવુ તમો ખરીદનાર કબુલ કરેલ છે.

(૨) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ના બિલ્ટઅપ એરીયા સીવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી રૂમ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, સોલાર વોટર હિટર સીસ્ટમ, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડતાઓ (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેમાં પરિશિષ્ટ–૩ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહું **"માતૃ એસ્ટીલા"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) માલીકોનું એક એસોશીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ/નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે પડતો આવતો ખર્ચ તમો ખરીદનારે ચુકવવાનો રહેશે. **"માતૃ એસ્ટીલા"** ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવાના, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓ સાફસુફી રાખવા, વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદારો રાખવા, સીકયુરીટી ગાર્ડ .....

..૫..

....રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલે. મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે. અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જસ, પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટેના ચુકવવાના રહેશે. અને **"માતૃ એસ્ટીલા"** બિલ્ડીગના એસોસીએશનને સદરહું ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાનો નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાહેંધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના **"માતૃ એસ્ટીલા"** માં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો ખાલી કબ્જો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહીં.

(૪) સદરહું 'એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બિલ્ડીગને કે બિલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તેમનો વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈપણ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ બિલ્ડીગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટનું લાઈસન્સ રીન્યું કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાસ માટેનો ઈલે. ચાર્જીસ, પાણી ખર્ચ વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં આમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૬) તમો સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માટેના પોતાનું સાઈન બોર્ડ નીયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનમાં રંગરોગાનમાં કાંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહીં. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઈફ્ટી ગ્રીલની ડિઝાઈન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

(૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

..૬..

(૮) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાના નથી. તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

(૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતમાં પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તેમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનું પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેકટ્રીક મીટર કનેકશન તથા જી.એસ.પી.સી. નું ગેસ કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ પંદર (૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનુ તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, ગ્રામ પંચાયત કચેરીમાં વેરાબીલમાં તમારે મિલ્કત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાના દિવસ પંદર (૧૫) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે. અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા બાકી લેણા તમો ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ તમો ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧)સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) સબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનનો જે કાંઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાનો છે. તેમજ સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી દિવસ પંદર (૧૫) માં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહિઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) સબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષ) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

(૧૨)સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ ખરીદનારે જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ફોટો કોપી નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩)સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી, કબ્જાઓ સહિત ખરીદનારને આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ, માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી–કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો કબ્જો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૪)સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માં તમો ખરીદનારે નીચેના કે અન્ય કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડર્સ આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી. તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો, કેમીકલ્સ રાખવાના નથી. તેવુ વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં. ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદરની બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

(૧૫)સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં ફ્લેટ હોલ્ડરોએ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફ્લેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરે વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી. કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઈમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તેની સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલ્કતનું પ્રવર્તમાન નીયમોનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ ઉપર ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે. તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

(૧૬)સદરહું એપાર્ટમેન્ટના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો નીયત સ્થળ સીવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી.

(૧૭)સદરહું **"માતૃ એસ્ટીલા"** માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, કોર્પોરેશન, ગ્રામ પંચાયત કચેરી કે સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાઓ આ બિલ્ડીંગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ કોર્પોરેશન, ગ્રામ પંચાયત કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષ તમો ખરીદનારે વધારા સાથેના ભરવાના રહેશે.

(૧૮)સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે સક્ષમ સત્તા મંડળના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે.

....અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાના રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબ્જો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં. અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૯)સદરહું બિલ્ડીંગનું અમોએ **"માતૃ એસ્ટીલા"** રાખેલ છે. તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

(૨૦)આ આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે

(૨૧)સદરહું ઈમારતના પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં. અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર–નીચેના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરની પુર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૨)સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં થતો ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ પેપર્સ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનાર ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩)સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. અમો વેચનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફલેટસ ઓનર્સની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબ્જેદાર સાથે સહિયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. ભવિષ્યમાં અમો વેચનાર ધારાસર એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય ત્યારે અમે વધારાનું બાંધકામ કરવા માટે તથા વેચાણ કરવા સહિતના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો છે. તેમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ કરવાનો નથી કે અટકાયત કરવાની નથી કે ભવિષ્યમાં વ્યકિતગત કે સંયુકત રીતે એસોસીએશન મારફતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી કે તમોને કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કે ફરીયાદ કરવાનો હકક નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ મોબાઈલ ટાવર કે મશીનરી અમો ડેવલોપર્સની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકશો નહીં. પરંતુ સદરહું અગાસી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ટુંકમાં આખુ બિલ્ડીંગ વેચવાનું થાય તો બિલ્ડીંગની અગાસી (ટેરેશ) બિલ્ડીંગનો હિસ્સો ગણાશે અને તે બિલ્ડર્સના (હિસ્સે) ભાગે આવશે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૪)સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નીયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નીયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

(૨૫)સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થીત થાય ત્યારે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા

..૯..

...દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. (એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.) એસોસીએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે તેવા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૬)સદરહું રહેણાંકના હેતુ માટેની ઈમારત કે જે **"માતૃ એસ્ટીલા"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૭)ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા કે વાંધા-તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

(૨૮)સદરહું લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે લીફટ લાઈસન્સ રીન્યું કરાવી એન.ઓ.સી. જે તે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે. એસોસીએસશનની રચના થયા બાદ અમો વેચનારની જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩)સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોવાથી તેના નીતી નીયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. અને આ ફલેટ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ અએપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો ઉપયોગ તેના નીતી નીયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૪)સદરહું ઈમારતમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેની અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે ....થી નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. .... તા. .... થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૫)સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હાઈ-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોઈને સદરહું ઈમારત (સોસાયટી) ના સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે. અને અનુક્રમ નં.૮૨૬૫, તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ થયેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) ના નીતી નીયમો મુજબ તમારે તેનો કબ્જો, ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૬)તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેના ટાઈટલ ડીડ્ઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

૧) અનુક્રમ નં.૮૨૬૫, તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ માતૃ રીયાલીટી એલએલપીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તથા વહીવટકર્તા દરજજે હર્ષદકુમાર નાનજીભાઈ ભીમાણી વિગેરે-૨ એ કરી આપેલ ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) અસલ.

૨) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ રાજકોટના પકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/રોણકી/૭૦૯/૧૭/૨૫૧૨, તા.૨૦/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી પત્ર અસલ.

૩) કલેકટર સાહેબશ્રી રાજકોટના નં.એન.એ.લે.રે.કો.ક.–૬૫ કેસ નં.૧૧૩/૧૫–૧૬, તા. ૧૨/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ મંજુર થયેલ બીનખેતી હુકમ તથા સનંદના દાખલાની નકલ.

૪) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ રાજકોટના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટીક/ડેવ/રોણકી/ ૫૨૪/૧૪/૯૧૯૭, તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ મંજુર થયેલ લે–આઉટ તથા લે–આઉટ વિકાસ પરવાનગીપત્રની નકલ.

૫) અનુક્રમ નં.૧૮૨૧, તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ ત્ર્યંબકલાલ શીવલાલ ફેફર તથા ભીમજીભાઈ દેવજીભાઈ ચનીયારા જોગ સંજયભાઈ ભુરાભાઈ ડાંગરએ કરી આપેલ અવિભાજય ૫૦% હિસ્સાના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૬) ૧ નંબરની બુકના નં.૧૨૩૨, વો.૫૮, તા.૨૮/૧૨/૧૯૫૩ ના રોજ આયર ભુરા મેસુર જોગ ભરવાડ ઘુસા ઘેલાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૭)ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

૮) પ્લોટ વેરીફીકેશન માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મની નકલ.

૯) માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મની નકલ.

૧૦) ટીપ્પણની નકલ.

૧૧) રેવન્યું રેકર્ડ તથા પ્રમોલગેશનથી ઉતરોતર ૬–હકકપત્રકની નકલ.

૧૨) મહેસુલ લીઝ તથા શીક્ષણ ઉપકર ભર્યાની પહોંચ.

૧૩) માતૃ રીયાલીટી એલએલપીના ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા રજી. નોંધણી સર્ટીફીકેટની નકલ.

–:: પરિશિષ્ટ–૧ (ઈમારત) ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ રોણકીના રેવન્યું સર્વે નં. ૪૯/૨ પૈકી ૧ ની (કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૫૬૨–૭૫) રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીંગલ યુનીટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૧૮–૨૪ તથા કોમન પ્લોટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૦–૦૪ સહિત એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧૮–૨૮ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ્સ જે **"માતૃ એસ્ટીલા"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેની મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબની **ચર્તુ:દિશા** નીચે મુજબ છે.

બન્ને વીંગ્સના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં

કવર્ડ પાર્કીંગ, પેસેજ, સીડી તથા લીફટનું બાંધકામ કરેલ છે. તથા

"વીંગ–એ" ના ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ટવેલ્થ ફ્લોરમાં

"વિંગ–એ" જેમાં એક માળે ચાર એમ બાર માળની બિલ્ડીંગ બનાવેલ જેમાં એકથી અગિયાર માળના દરેક ફ્લોર પર લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, એક સ્ટડીરૂમ, બે ટોયલેટ, એક ડબલ્યુસી, વોશ, એક પોર્ચ, એવા ચાર યુનીટ **તથા** બારમા માળે લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, એક સ્ટડીરૂમ, બે ટોયલેટ, એક ડબલ્યુસી, વોશ, એક પોર્ચ, એવા ત્રણ યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, એક સ્ટડીરૂમ, બે ટોયલેટ, એક ડબલ્યુસી, વોશ, એક પોર્ચ, ઓપન ટેરેશ એવુ એક યુનીટ તથા ફાયર સેફટી, સીડી, લીફટ, પેસેજ તેવા અડતાલીસ ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. તથા

"વીંગ–બી" નાં ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ટવેલ્થ ફ્લોરમાં

તથા "વિંગ–બી" જેમાં એક માળે ચાર એમ બાર માળની બિલ્ડીંગ બનાવેલ જેમાં એકથી અગિયાર માળના દરેક ફ્લોર પર લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, બે પોર્ચ, એવા ચાર યુનીટ તથા બારમા માળે લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, બે પોર્ચ, એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, બે પોર્ચ, ઓપન ટેરેશ એવા બે યુનીટ તથા ફાયર સેફટી, સીડી, લીફટ, પેસેજ તેવા અડતાલીસ ફ્લેટસનું બાંધકામ મંજુર થયેલ.

ચર્તુઃદિશા

ઉતરે :– સીંગલ યુનીટ નં. ૨ તથા કોમન પ્લોટ નં. ૨ આવેલ છે.
દક્ષિણે :– પ્રપોઝ ટી. પી. રીઝર્વેશન રૂડા ત્યારબાદ રોડ આવેલ છે.
પુર્વે :– ૧૫–૦૦ મીટરનો પ્રપોઝ ટી. પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– લાગુ સર્વે નં.૪૯/૨ પૈકીની મિલ્કત તથા રૂડાનું પ્રપોઝ ટી.પી. રીઝર્વેશન આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ–૨ (ફલેટ) ::–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ **"માતૃ એસ્ટીલા"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી **.........ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ...... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.** .... ની **ચર્તુઃદિશા** નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ....
દક્ષિણે :– ....
પુર્વે :– ....
પશ્ચિમે :– ....

–:: પરિશિષ્ટ–૩ (સહિયારી સુવિધાઓ) ::–

ઉપરોત જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ દિવાલો, ગટર કનેકશન, પાણી માટેના ટાંકાઓ, સોલાર વોટર હિટર સીસ્ટમ, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ, કોમ્યુનીટી હોલ, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલીપ પેસેજ, બહારની દિવાલ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ધારકો વચ્ચે સહિયારી અને મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, સાવધ અવસ્થામાં શુધ્ધ બુધ્ધિ–પુર્વક, મુકત ચીતે, અકકલ હોંશીયારીથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ–વાલી, વારશો વિગેરેને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ નીચે સહી કરી શાખો કરી આપેલ છે.

રાજકોટ,

તા....................

અત્રે:::મતુ

અત્રે:::શાખ

૧---------------------------

(હર્ષદ નાનજીભાઈ ભીમાણી)

૨---------------------------

(કમલકુમાર હસમુખભાઈ વિરમગામા)
તે માતૃ રીયાલીટી એલએલપીના નામથી
ચાલતી પેઢીના ભાગીદારો તથા
વહીવટકર્તા દરજજે

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨–એ મુજબ

(હર્ષદ નાનજીભાઈ ભીમાણી)
(તે વેચનાર)

(કમલકુમાર હસમુખભાઈ વિરમગામા)
તે માતૃ રીયાલીટી એલએલપીના નામથી ચાલતી
પેઢીના ભાગીદારો તથા વહીવટકર્તા દરજજે
(તે વેચનાર)

....

(તે ખરીદનાર)

<u>મિલ્કતનું સરનામું</u> :– માતૃ એસ્ટીલા, મારૂતી સુઝુકી સર્વિસ સેન્ટરની પાસે, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, માધાપર ચોકડી, રાજકોટ.