RERA REGISTRATION NO.
PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/ /

ઓનરશીપ બેઈઝથી ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ - ભાવનગર **રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ - ભાવનગર - ૨**

શહેર ભાવનગર મધ્યે કૃષ્ણનગરના આંબાવાડી વિસ્તારમાં સેનેટોરીયમ રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ હક્કવાળા પ્લોટ નં. ૧૧૯૧ પૈકી પ્લોટ નં. ૮ તરીકે ઓળખ અપાયેલ મિલ્કત જેની જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ રેકર્ડ મુજબ ૭૩૪.૦૦ ચો. મીટર તથા સીટી સર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૨૯ ઉપરના સી. સ. નં. ૨૧૧૦, ૨૧૧૧, ૨૧૧૨, ૨૧૧૩ અને ૨૧૩૮ પૈકીથી નોંધાયેલ જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ **આસ્થા રેસીડેન્સી** નામની રેસીડેન્સીયલ ઈમારતના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં. .... જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની .... ચો. મીટર મળી કુલ .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો. મીટર થાય છે તેના વેચાણનો દસ્તાવેજ ::

વેચાણ કિંમત રૂા. **સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂા.**

ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ તા. ૨૭-૧૧-૨૦૧૮ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૧૨.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ તા. ....ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

એક પક્ષે લખાવી લેનાર - એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર - એલોટી -

તથા

બીજા પક્ષે લખી આપનાર - એપાર્ટમેન્ટ વેચનાર - પ્રમોટર -

અંકુર પ્રોપર્ટી ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. - કંપનીઝ એકટ ૧૯૫૬ અન્વયે નોંધાયેલ કંપની (PAN – AABCA 8117 G) - વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેકટર **શ્રી કુનાલ ચિત્તરંજનભાઈ પટેલ**, ઉંમર ૩૭ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, કંપનીનું સરનામું - ૭-૮, અમરદિપ કોમ્પ્લેક્સ, સંસ્કાર મંડળ ચોક, તળાજા રોડ, ભાવનગર (મો. નં. ૯૪૨૬૮૦૨૫૫) -

જેમને હવે પછી અનુક્રમે **Allottee** તથા **Promotor** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જયાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે વેચનાર તથા ખરીદનાર શબ્દના અર્થમાં વેચનાર, ખરીદનાર તથા તેમના વંશ, વારસો, ઉત્તરાધિકારીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ અને એસાઈન્સનો સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત તમો ફલેટ ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો ફલેટ વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

૧) જત અસલમાં શહેર ભાવનગર મધ્યે કૃષ્ણનગરના આંબાવાડી વિસ્તારમાં આવેલ અને માઈ સાહેબ સેનેટોરિયમ નામે જાણીતા પ્લોટ નં. ૧૧૯૧ પૈકી પ્લોટ નં. ૮ વાળી અઘાટ જમીન તથા તેના પરના રહેણાંકના બાંધકામવાળી મિલ્કત સ્વ. એહમદશા રોકડશા બાનવા સને ૧૯૬૭ પહેલા પચાસ વર્ષથી પોતાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં ધરાવતા હતા. અને સને ૧૯૬૦ પછી શહેર ભાવનગરમાં નવો સીટી સર્વે દાખલ થતા શરૂ થયેલ સર્વેમાં એહમદશા રોકડશા બાનવાએ તા. ૮-૨-૬૭ ના કરેલા સોગંદનામા તથા તેના લાંબા સમયના કબજા, ભોગવટાના આધારે સીટી સર્વે ઈન્કવાયરી

Scanned by CamScanner

ઓફીસરે સદરહુ અઘાટ જમીન તથા તે પરના બાંધકામો પરત્વેના તેના માલિકી હકકો માન્ય રાખી સદરહુ મિલ્કત વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૨૯ માં સર્વેના ૨૧૨૧ થી ૨૧૨૩ અને ૨૧૩૮ પૈકી નંબરે અહેમદશા રોકડશા બાનવાના નામે ચઢાવવામાં આવેલ. અહેમદશા રોકડશા બાનવાએ સદર મિલ્કત વેચાણ આપવા નારણદાસ પોપટલાલ પટેલ સાથે વેચાણ કરાર કરેલ અને વેચાણના સોદા અન્વયે અહેમદશા રોકડશા બાનવા તરફથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં ન આવતા નારણદાસ પોપટલાલ પટેલે ભાવનગરના મહેરબાન સીવીલ જજ (સી. ડી.) સાહેબની કોર્ટમાં અહેમદશા બાનવા સામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને ન કરી આપે તો કોર્ટની મદદથી કરાવી આપવા સંબંધ સ્પેશીયલ દિવાની કેસ નં. ૪૦/૧૯૭૩ થી કરેલ અને સદર દાવાના કામમાં વાદી શ્રી નારણદાસ પોપટલાલ પટેલની તરફેણમાં નામદાર કોર્ટ તરફથી તા. ૦૫-૧૨-૧૯૭૫ ના રોજ હુકમનામું કરી આપવામાં આવેલ અને આ હુકમનામાની અમલવારી કરાવવા નારણદાસ પોપટલાલ પટેલે ભાવનગરની કોર્ટમાં સ્પેશીયલ દરખાસ્ત નં. ૫૩ / ૧૯૭૬ થી દાખલ કરેલ અને તે કામમાં થયેલ તા. ૦૩-૦૪-૧૯૭૮ ના હુકમ અન્વયે નામદાર કોર્ટ તરફથી નીમાયેલ કોર્ટ કમિશ્નર દ્વારા સદર મિલ્કતની નારણદાસ પોપટલાલ પટેલ જોગ તા. ૨૨-૦૬-૧૯૭૮ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૯૮૯ થી કરી આપવામાં આવેલ અને સદર દસ્તાવેજની રૂઇએ સદર મિલ્કત સીટી સર્વે દફતરે તા. ૨૭-૦૭-૧૯૭૯ ની નોંધથી નારણદાસ પોપટલાલ પટેલના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ.

નારણદાસ પોપટલાલ પટેલનું સદર મિલ્કત અંગે વિલ કે વસિયતનામું કર્યા સિવાય તા. ૦૪-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ અવસાન થયેલ અને સદર મિલ્કત વારસાઇ રૂઇએ તેમના સીધી લીટીના વારસો તરીકે પત્નિ કાંતાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) તથા પુત્રી ક્રિષ્નાબેન નારણભાઇ પટેલ (વડસક) તે હિતેષભાઇ ભોરણીયાના પત્નિને સહમાલિકીમાં પ્રાપ્ત થયેલ.

કાંતાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) તથા પુત્રી ક્રિષ્નાબેન નારણભાઇ પટેલ (વડસક) તે હિતેષભાઇ ભોરણીયાના પત્નિ પાસેથી પ્લોટ નં. ૧૧૯૧ પૈકી પ્લોટ નં. ૮ ની ૭૩૪.૦૦ ચો. મી. જમીન અમો વેચનારે તા. ૧૨-૦૨-૨૦૧૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૬૧૪ થી ખરીદ કરેલ અને સદર જમીન સીટી સર્વે દફતરે વોર્ડ નં. ૬ ના સી. સ. નં. ૨૧૧૦, ૨૧૧૧, ૨૧૧૨, ૨૧૧૩ તથા ૨૧૩૮ પૈકીના કાર્ડમાં તા. ૦૬-૦૪-૨૦૧૮ ની નોંધથી તથા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે તા. ૦૯-૦૪-૨૦૧૮ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૫૮ થી અમો વેચનારના નામે ચઢાવવામાં આવેલ છે.

અમો વેચનારે પ્લોટ નં. ૧૧૯૧ પૈકી પ્લોટ નં. ૮ વાળી જમીન ઉપર **આસ્થા રેસીડેન્સી** નામની રેસીડેન્શીયલ ઇમારતનું બાંધકામ કરવા માટેનો પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે રજુ કરતા તે તા. ૨૭-૧૧-૨૦૧૮ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૧૨ થી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરેલ છે અને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ અમો વેચનાર **આસ્થા રેસીડેન્સી** નામની રેસીડેન્સીયલ ઇમારતનું બાંધકામ કરાવી રહ્યા છીએ અને બાંધકામ પૂર્ણ કરાવી તેનું ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવી આપવાની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે.

૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ના અવેજની રકમ રૂા.------------------અંકે રૂપિયા ------------------પૂરા નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.

રૂા.

Scanned by CamScanner

૩) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલિકી હક્કનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી. કે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગે કોઈ કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી કે આ મિલ્કત વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટનો મનાઈહુકમ મળેલ નથી કે આ મિલ્કત જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલ્કતને લગતા સને ૨૦૧૮-૧૯ સુધીના કરવેરા, ચાર્જીઝ અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છે, તેમ છતાં વેચાણ તારીખ પહેલાના સદરહુ મિલ્કતને લગતા સરકારી, અર્ધ-સરકારી કરવેરા-ચાર્જિસ ભરવાના બાકી નિકળે, માલૂમ પડે કે ઠરે તો તે અમો વેચનારે ભરવાના રહેશે. વેચાણ તારીખ પછીથી તેવા તમામ કરવેરા, ચાર્જીઝ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૪) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજ રોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યાને વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરા બીલો, ઈલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે... જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. તેમજ આ ફ્લેટ અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે. હવે પછી આ ફ્લેટ તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ફ્લેટ તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું.

૬) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે તે સિવાય અમારી પાસે અન્ય કોઈ ટાઈટલ ડીડ નથી તે આથી જાહેર કરીએ છીએ.

૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહીં થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

Scanned by CamScanner

૧) સદરહુ **આસ્થા રેસીડેન્સી** બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા ભાવનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે..... અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઇ, પહોળાઇ, માપ સાઇઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન અંગે કોઇ વાંધો-તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે.... નું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઇ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફલેટની માપ સાઇઝ ડીઝાઇન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી, તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો (સ્ટેર કેસ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેાદર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ / કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં **પરિશિષ્ટ-૪** માં આપવામાં આવેલ છે.

૩) સદરહુ **આસ્થા રેસીડેન્સી** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) માલિકોનું એક એસોસીએશન રચેલું છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ 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 અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **આસ્થા રેસીડેન્સી** ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા કલબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે... સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે... માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને **આસ્થા રેસીડેન્સી** બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ), મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના **આસ્થા રેસીડેન્સી** માં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

Scanned by CamScanner

૪) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો વેચનારનો કોઇ હકક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે.... જેવી કોઇપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી, કલબ હાઉસ બિલ્ડીંગ તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે જેમાં અમો વેચનારની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૬) તમો એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઇનડોરની ડીઝાઇનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહીં અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઇ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઇફટી ગ્રીલોની ડિઝાઇન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર્સએ લગાવવાની રહેશે.

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

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 કોઇ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઇ આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

૯) ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૦) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનું પીજીવીસીએલનું ઇલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ-(૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, બી. એમ. સી. વેરાબીલમાં તમારે મિલ્કત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ૧૫ દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેનાં દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની

Scanned by CamScanner

કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કોઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) સરકારી અર્ધ-સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે... વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૨) સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલ્કતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કિલયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહુ ફ્લેટ ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોતરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો (સર્ટીફાઇડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી, કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ માલ-સામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૧૪) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માં તમો ખરીદનારે નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના થી તેમજ સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) **તમોએ રહેણાંકના હેતુ** માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે, જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગરે....ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં. ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૧૬) આ એપાર્ટમેન્ટના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન પેસેજમાં પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર્સને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ નાખવાનો

Scanned by CamScanner

નથી. આ ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર્સએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)માં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૭) સદરહુ **આસ્થા રેસીડેન્સી** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરો, લીઝ, ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેના જે કાંઇ વેરાઓ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસીઝ તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૮) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની. કોર્પો. નાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર. સી. સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઇ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૧૯) સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ **આસ્થા રેસીડેન્સી** રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

૨૦) આ આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઇપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે, જેની જાણ તમો ફલેટ હોલ્ડરોને કરવામાં આવે છે.

૨૧) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફલેટ હોલ્ડર તેમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર-નીચેના ફલેટ હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે... તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૨૫) ઉપરોકત મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, ફલેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે તે સંકુલનાં એક બિલ્ડીંગના એકમ અને

Scanned by CamScanner

અન્ય બિલ્ડીંગનાં એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમનાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીનાં ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમનાં પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે, અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઇ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

૨૬) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૨૭) સદરહુ રહેણાંક હેતુની ઇમારતોનું સંકુલ કે જે **આસ્થા રેસીડેન્સીના** નામથી ઓળખાય છે તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. સદરહુ બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. અમો વધારાના એફ. એસ. આઇ. મુજબનું બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હક્ક, હીત, હીસ્સો લાગ-ભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સમગ્ર ઇમારત વેચવાની થાય ત્યારે અગાશી બિલ્ડર્સ હિસ્સે આવશે તેમાં બિલ્ડર્સનો હક્ક કાયમી ધોરણે રહેશે અને બિલ્ડર્સની મંજુરી વગર સમગ્ર ઇમારતની અગાશી કોઇપણ મિલ્કત ધારકોએ સંયુકત રીતે કે સ્વતંત્ર પણે વેચાણ કરવાની નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાશીમાં મોબાઇલ ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડિંગ્સ વિગેરે મુકવાના થાય કે અગાશી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયે મિલ્કત હોલ્ડરોએ કે એસોસિએશને અમો એટલે કે બિલ્ડર્સની મંજુરી લેવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૮) સદરહુ ઇમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઇપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત 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 દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ 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 ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં 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 આજ રોજ તમો આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો, જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

Scanned by CamScanner

૨૯) ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઇપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઇ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૦) લીફટના નિયમોને આધિન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન. ઓ.સી. તથા ફાયર એન. ઓ. સી. કરાવવાનું જે તે ડિપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમાં છે, જે તમોએ જોઇ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૮) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) બહુમાળી ઇમારતમાં આવેલ હોઇને તેના નીતિ- નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફલેટ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

૯) સદરહુ ઇમારતમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રેરા રજી. નં. -------------------------------------- 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.

આપણી વચ્ચે થયેલ રેરા કરારની તમામ શરતો તથા જોગવાઇઓનું પાલન થયેલ છે તે આથી બંને પક્ષકારો જાહેર કરે છે.

૧૦) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)અંગેના ટાઇટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે તે તમોને સોંપેલ છે તે તમોએ જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. અને તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો નથી તે તમો વેચાણ લેનારે કબુલ થયેલ છો.

સોંપેલ દસ્તાવેજોની યાદી

૧) સ્પે. દિવાની કેસ નં. ૪૦/૧૯૭૧ ના કામમાં કરવામાં આવેલ તા. ૦૫-૧૨-૧૯૭૫ ના હુકમનામાની નકલ (ફોટો કોપી).

૨) સ્પેશ્યલ દરખાસ્ત નં. ૫૩/૧૯૭૬ ના કામમાં નામ. કોર્ટ તરફથી કોર્ટ કમિશ્નરશ્રી મારફત વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા કરવામાં આવેલ તા. ૦૩-૦૪-૧૯૭૮ ના હુકમની નકલ (ફોટો કોપી).

૩) નારણદાસ પોપટલાલ પટેલ જોગ નામદાર કોર્ટના કોર્ટ કમિશ્નર તરફથી કરી આપવામાં આવેલ તા. ૨૨-૬-૧૯૭૮ નો વેચાણ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૯૮૯ (ફોટો કોપી).

૪) નારણદાસ પોપટલાલ પટેલના નામની નોંધવાળા વોર્ડ નં. ૬ ના સી. સ. નં. ૨૧૧૦ થી ૨૧૧૩ તથા ૨૧૩૮ પૈકીની સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડનો ઉતારો (ફોટો કોપી).

Scanned by CamScanner

૫) નારણદાસ પોપટલાલ પટેલનું નામ ભાવનગર નગરપાલિકાના દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ તે દર્શાવતો નગરપાલિકાનો તા. ૧૫-૧૨-૧૯૭૯ નો પત્ર (ફોટો કોપી).

૬) નારણદાસ પોપટલાલ પટેલનું તા. ૦૪-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ અવસાન થયાનો દાખલો (ફોટો કોપી).

૭) સ્વ. નારણદાસ પોપટલાલ પટેલના તા. ૨૧-૮-૨૦૧૭ ના પેઢીઆંબાની નકલ (ફોટો કોપી).

૮) સ્વ. નારણદાસ પોપટલાલ પટેલના વારસો કાન્તાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) તથા ક્રિષ્નાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) ના નામો વારસાઈ રૂઈએ દાખલ કર્યા અંગેની તા. ૨૫-૦૭-૨૦૧૭ ની નોંધવાળા સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડનો ઉતારો (ફોટો કોપી).

૯) સીટી સર્વે કચેરી તરફથી તા. ૧-૧૨-૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ સ્થળ-સ્થિતિ મુજબનો સ્કેચ (ફોટો કોપી).

૧૦) સ્વ. નારણદાસ પોપટલાલ પટેલના સીધી લીટીના વારસોની જાહેરાત અંગે સ્વ. નારણદાસ પટેલના સગા ભાઈ શાંતિભાઈ પોપટલાલ પટેલે તા. ૧૬-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ કરેલ સોગંદનામું (ફોટો કોપી).

૧૧) કાન્તાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) તથા ક્રિષ્નાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) ના નામની ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૦૯-૦૨-૨૦૧૮ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૯૫૦ (ફોટો કોપી).

૧૨) વકીલ શ્રી ભવનેશ એ. મહેતાએ કાન્તાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) તથા ક્રિષ્નાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) ના નામમાં તા. ૧૨-૦૨-૨૦૧૮ ના રોજ આપેલ ટાઈટલ ક્લિયર સર્ટીફીકેટ (ફોટો કોપી).

૧૩) કાન્તાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) તથા ક્રિષ્નાબેન નારણદાસ પટેલ (વડસક) એ અમો વેચનાર જોગ લખી આપેલ તા. ૧૨-૦૨-૨૦૧૮ નો વેચાણ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૬૧૪ (ફોટો કોપી).

૧૪) અમો વેચનારના નામની ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૦૯-૦૪-૨૦૧૮ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૫૮ (ફોટો કોપી).

૧૫) અમો વેચનારના નામની તા. ૦૬-૦૪-૨૦૧૮ ની નોંધ વાળા વોર્ડ નં. ૭ ના સી. સ. નં. ૨૧૧૦ થી ૨૧૧૩ તથા ૨૧૩૮ પૈકીના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડનો ઉતારો (ફોટો કોપી).

૧૬) ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૨૭-૧૧-૨૦૧૮ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૧૨ તથા તે અન્વયે મંજુર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન (ફોટો કોપી).

૧૭) સદર ઈમારતવાળી જુની મિલ્કતના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના સને ૨૦૧૨-૧૩ સુધીના કરવેરા - ચાર્જિસ ભરપાઈ કર્યાની તા. ૧૫-૧૨-૨૦૧૭ ની પહોંચ નં. ૨૭૮૦૫૮ થી ૨૭૮૦૬૧ (ફોટો કોપીઝ).

Scanned by CamScanner

૧૮) સદર ઈમારતવાળી જુની મિલ્કતના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના સને ૨૦૧૮-૧૯ સુધીના કરવેરા - ચાર્જીસ ભરપાઇ કર્યાની તા. ૨૯-૦૫-૨૦૧૮ ની પહોંચ નં. ૫૪૯૬૮૮ (ફોટો કોપી).

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--

--:: વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન ::-

શહેર ભાવનગર મધ્યે કૃષ્ણનગરના આંબાવાડી વિસ્તારમાં સેનેટોરીયમ રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ હક્કવાળા પ્લોટ નં. ૧૧૯૧ પૈકી પ્લોટ નં. ૮ તરીકે ઓળખ અપાયેલ મિલ્કત જેની જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ રેકર્ડ મુજબ ૭૩૪.૦૦ ચો. મીટર તથા સીટી સર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૨૯ ઉપરના સી. સ. નં. ૨૧૧૦, ૨૧૧૧, ૨૧૧૨, ૨૧૧૩ અને ૨૧૩૮ પૈકીથી નોંધાયેલ જમીન ઉપર બંધાઇ રહેલ **આસ્થા રેસીડેન્સી** નામની રેસીડેન્સીયલ ઇમારત -

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં -	કવર્ડ પાર્કીંગ સ્પેસ
ફર્સ્ટ ફલોરમાં -	કુલ ચાર રેસી. ફલેટ સીડી, પેસેજ, લીફટ
સેકન્ડ ફલોરમાં -	કુલ ચાર રેસી. ફલેટ
થર્ડ ફલોરમાં -	કુલ ચાર રેસી. ફલેટ
ફોર્થ ફલોરમાં -	કુલ ચાર રેસી. ફલેટ
ફીફથ ફલોરમાં -	કુલ ચાર રેસી. ફલેટ
	તથા તેની ઉપર કોમન ઓપન ટેરેસ આવેલ છે.

ચતુર્દિશા

ઉત્તર તરફ	:	જાહેર રસ્તો આવેલ છે
પૂર્વ તરફ	:	સૂર્યા ફલેટ વાળી સર્વે નં. ૨૧૩૮ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	લાગુ ખાનગી માલિકીની મિલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	લાગુ ખાનગી માલિકીની સર્વે નં. ૨૧૩૮ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૨ ::--

--:: વેચાણવાળા ફ્લેટનું વર્ણન ::--

શહેર ભાવનગર મધ્યે કૃષ્ણનગરના આંબાવાડી વિસ્તારમાં સેનેટોરીયમ રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ હક્કવાળા પ્લોટ નં. ૧૧૯૧ પૈકી પ્લોટ નં. ૮ તરીકે ઓળખ અપાયેલ મિલ્કત જેની જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ રેકર્ડ મુજબ ૭૩૪.૦૦ ચો. મીટર તથા સીટી સર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૨૯ ઉપરના સી. સ. નં. ૨૧૧૦, ૨૧૧૧, ૨૧૧૨, ૨૧૧૩ અને ૨૧૩૮ પૈકીથી નોંધાયેલ જમીન ઉપર બંધાઇ રહેલ **આસ્થા રેસીડેન્સી** નામની રેસીડેન્સીયલ ઇમારતમાં **...............માળે આવેલ ફલેટ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની .... ચો. મીટર મળી કુલ .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો. મીટર થાય છે - જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ	:	
પૂર્વ તરફ	:	
દક્ષિણ તરફ	:	

Scanned by CamScanner

પશ્ચિમ તરફ :

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ-૨૧ અન્વયે પરિશિષ્ટ
વેચાણવાળી મિલ્કતના ફોટોગ્રાફસ

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું:
ફ્લેટ નં. -----------આસ્થા રેસીડેન્સી, પ્લોટ નં. ૧૧૯૧ પૈકી પ્લોટ નં. ૮, સેનેટોરીયમ રોડ, આંબાવાડી, ભાવનગર.

એલોટીની સહી:

પ્રમોટરની સહી:
અંકુર પ્રોપર્ટી ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. વતી
અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેકટર

(કુનાલ ચિત્તરંજનભાઈ પટેલ)

: પરિશિષ્ટ - ૩ (સહીયારી સુવિધા) :

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઇમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઇમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઇનો, વિજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરેઆ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઇપણ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સ કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી, ખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઇપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઇને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સ્થળ - ભાવનગર
તા. -૦૩-૨૦૧૯

એલોટીની સહી

....

Scanned by CamScanner

પ્રમોટરની સહી
અંકુર પ્રોપર્ટી ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. વતી
અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેકટર

(કુનાલ ચિત્તરંજનભાઈ પટેલ)

સાક્ષીની સહી :

૧)

૨)

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ-૩૨(એ) અન્વયે ફોટો પરિશિષ્ટ

એલોટીનીસહી	**ફોટો**	**અંગુઠાનું નિશાન**
....		
પ્રમોટરનીસહી અંકુર પ્રોપર્ટી ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેકટર	**ફોટો**	**અંગુઠાનું નિશાન**

ANKUR PROPERTY DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR

(કુનાલ ચિત્તરંજનભાઈ પટેલ)

Scanned by CamScanner