-: એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો વેચાણ દસ્તાવેજ :-
(ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ)

"રેરા" રજી. નં..., તા..................................

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં, ગામ ઘંટેશ્વરનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮ પૈકી ૪ ની "નાની વાડી" ખેતરની જુની શરતની પો.ખ.અ.ની જમીન હેકટર-૩, આરે.-૬૪, ચો.મી.-૨૨ (એકર ૯-૦૦ ગુઠાં) પૈકી નેટવર્ક રોડમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૨૮૪૬-૭૮ તથા પ્રપોઝ ટી.પી. રીઝર્વેશનમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૬૪૭૬-૧૮ તથા ટી.પી. રોડમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૫૨૪૫-૦૨ મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૧૪૫૬૭-૯૮ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૨૧૮૫૪-૦૨ રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેડવાણ થતાં તેનાં બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ કે જે **"શાંતિનગર-૨"** નાં નાંમથી ઓળખાય છે. તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૩૮-૦૨ ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની લો-રાઈઝડ ઈમારત કે જે **"પ્રભુ પેલેસ"** નાં નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગ માંહેથી .... **માળ** ઉપર આવેલ **એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નં.** .... જેનાં રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ-રાજકોટ (રૂડા)માંથી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.આ.** ...., વોશ એરીયા **ચો.મી.આ.** ...., જેના ટોટલ બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... તથા વણવહેંચાયેલ કોમન એરીયા ચો.મી.આ. ....-... નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

કુલ રૂા...............................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા.

રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ-રાજકોટ (રૂડા)નાં બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા / ટેક / ડેવ / ઘંટેશ્વર / ૧૪૪૨ / ૧૮ / ૪૭૧૦, તા.૧૮/૦૭/૨૦૧૯.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તા......./......./૨૦૧૯ નાં રોજ નીચે દર્શાવેલ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :-</u>

મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમાર (PAN NO. AJFPP 9227 Q)

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૨, વ્ય.-વેપાર, રહે.-રાજકોટ. ઠે.:-"ત્રિદેવ કૃપા", શેરી નં.૬, શાસ્ત્રીનગર, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રામાપીર ચોકડી પાસે, ગાંધીગ્રામ, રૈયા, રાજકોટ.

..... તે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)વેચનાર.

(હવે પછી અહીં 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.)

અને બીજા પક્ષકાર/ લખાવી લેનાર :-

(PAN NO.) (Aadhaar no.)

(૦૧) શ્રી.....................................

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.-........., વ્ય.-............., રહે.-..............

(PAN NO.) (Aadhaar no.)

(૦૨) શ્રી.....................................

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.-........., વ્ય.-............., રહે.-..............

બન્નેનું ઠે.:-..

..... તે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનાર.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે). (તે 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.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત 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 :-

(૦૧) અમો પ્રમોટરએ અમો પ્રમોટરએ ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં, ગામ ઘંટેશ્વરનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮ પૈકી ૪ ની "નાની વાડી" ખેતરની જુની શરતની પો.ખ.અ.ની જમીન હેકટર-૩, આરે.-૬૪, ચો.મી.-૨૨ (એકર ૯-૦૦ ગુઠાં) પૈકી નેટવર્ક રોડમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૨૮૪૬-૭૮ તથા પ્રપોઝ ટી.પી. રીઝર્વેશનમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૬૪૭૬-૧૮ તથા ટી.પી. રોડમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૫૨૪૫-૦૨ મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૧૪૫૬૭-૯૮ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૨૧૮૫૪-૦૨ રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેડવાણ થતાં તેનાં બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ કે જે **"શાંતિનગર-૨"** નાં નાંમથી ઓળખાય છે. તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૩૮-૦૨ પર રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ-રાજકોટ (રૂડા)નાં બાંધકામનાં વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / ઘંટેશ્વર / ૨૧૧ / ૧૬ / ૩૬૫૩, તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૬ તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતની જમીન અમો પ્રમોટર **(૦૧) મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમાર** (૫૦% નાં હિસ્સેદાર)એ તથા **(૦૨) હિરેન મનજીભાઈ પરમાર**(૫૦% નાં હિસ્સેદાર)એ સંયુકત નામે અનુક્રમ નં.૭૯૪૬, તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૬ નાં વેચાણ દસ્તાવેજથી રતિલાલ નારણ ભેંસદડીયા વિગેરે... પાસેથી ખરીદ કરેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ પ્લોટની જમીન અમોનાં સંયુકત કબજા, ભોગવટા તથા માલીકી હક્કની આવેલ. જે અંગેની અમોનાં નામે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુનાં નં.૨ માં નોંધ નં. ૩૬૦ થી નોંધાયેલ.

(૦૨) ત્યારબાદ અમોની ઉપરોકત સંયુકત માલીકીનાં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને પરવાનગી સહિતનાં પ્લોટ નં.૧૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૩૮-૦૨ માંહેથી અમોનાં સહ-હિસ્સેદાર **હિરેન મનજીભાઈ પરમાર**એ તેમનાં ૫૦% અવિભાજય હિસ્સાનું વેચાણ કરવાનું નક્કી કરતાં અને તે હિસ્સો અમો પ્રમોટર **મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમાર**એ સંભાળી લેવાનું નક્કી કરતા અનુક્રમ નં.૮૧૦૮, તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૮ નાં રોજ અમોનાં સહ-હિસ્સેદાર હિરેન મનજીભાઈ પરમારએ તેમનાં ૫૦% અનડીવાઈડેડ હિસ્સાનો અવેજી ફારગતી દસ્તાવેજ અમો પ્રમોટર મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમાર જોગ કરી આપેલ. સરદહુ અમો પ્રમોટરએ ઉપરોકત વિગતે ખરીદ કરેલ પ્લોટની જમીન પર રહેણાંક હેતુ માટેની ઈમારતનું બાંધકામ કરવા અમો પ્રમોટરના નામે (રૂડા) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ માંથી રિવાઈઝડ બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા / ટેક / ડેવ / ઘંટેશ્વર / ૧૪૪૨ / ૧૮ / ૪૭૧૦, તા.૧૮/૦૭/૨૦૧૯ નાં રોજ મેળવેલ અને તે મુજબનો રિવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન અમો પ્રમોટરનાં નામે મંજુર કરાવેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ પ્લોટની જમીન અમો પ્રમોટરનાં સુવાંગ અને સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા તથા માલીકી હક્કની આવેલ. જે અંગેની અમો પ્રમોટરનાં નામે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુનાં નં.૨ માં નોંધ નં.૧૨૬૭ થી નોંધાયેલ. સદરહુ પ્લોટની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમો પ્રમોટરએ રહેણાંક હેતુની લો-રાઈઝડ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ. જે રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળી ઈમારતમાં એક-(૧) થી (૬)-છ માળ સુધી દરેક માળ પર (૫)-પાંચ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) એમ સમગ્ર ઈમારતમાં કુલ (૩૦)-ત્રીસ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળી ઈમારતને **"પ્રભુ પેલેસ"** નામ આપેલ. જે સમગ્ર ઈમારતની ચતુ:ર્સિમા આ સાથે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૦૩) સદરહુ રહેણાંક હેતુ માટેની પરીયોજના **"પ્રભુ પેલેસ"** માં આવેલ લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે "રેરા" રજી. સર્ટીફીકેટ નં................................, તા....................... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ ખરીદનારને વેચાણ કરાર વખતે સુપ્રત કરી આપેલ છે. સદરહુ મિલ્કત પ્રમોટરની કબજા ભોગવટા અને માલીકીની છે. તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર/પ્રમોટર વચ્ચે રજી. વેચાણ કરાર **અનુક્રમ નં................., તા......................** અન્વયે નોંધાયેલ છે.

(૦૪) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની લો-રાઈઝડ ઈમારત **"પ્રભુ પેલેસ"** નું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ **"પ્રભુ પેલેસ"** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતની વિગત તથા ચતુ:ર્સિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. તે બિલ્ડીંગ માંહેથી .... **માળ** ઉપર આવેલ **એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નં. ....** જેનાં (રૂડા) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ માંથી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.આ. ....**, વોશ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**, જેના બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ની વિગત તથા ચતુ:ર્સિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) તમો લખાવી લેનારને **કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................ અંકે રૂપિયા ....** **પુરા**માં વેચાણ આપવામાં આવે છે.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

(૦૬) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

રૂા........................ અંકે રૂપિયા ....

કુલ રૂા....................... અંકે રૂપિયા ....પુરા.

(૦૭) બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણ કરાર રજી. અનુક્રમ નં...................., તા................. માં જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓને યથાવત રાખવામાં આવે છે, તથા આ વ્યવહારને તે તમામ શરતો બન્ને પક્ષકારને બંધનકર્તા છે. તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તદુપરાંત નીચે મુજબની શરતો પણ ઠરાવવામાં આવે છે. તે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે.

(૦૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીસ્સો, 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 સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

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

(૧૦) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશન/રુડાનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે... જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ એપાર્ટમેન્ટ (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 નાંખીશુ. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેના કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૧૧) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૨) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) 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 નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૧) સદરહુ **"પ્રભુ પેલેસ"** ઈમારતના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા (રૂડા) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે... અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે...નું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૦૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક, જનરેટર, ફાયરનાં સાધનો આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર 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 નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી. સહીયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરીશીષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૩) "પ્રભુ પેલેસ" બિલ્ડીગમાં આવેલ મિલકતના સહમાલીકોના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને સંચાલન માટે એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ

વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે
કબુલ કર્યુ છે અને તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક
કરવા, તેમની સતા અને ફરજો નિર્દિષ્ટ કરવાની તથા ગુજરાત
ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ
તથા લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની
થાય તે તમામ સહ માલીકો /ખરીદનારાઓની અંગત 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 જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે
સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત
ઓનરશીપ
ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું
પાલન કરવાનું રહેશે.

(૦૪) સદરહુ એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર (પ્રમુખ) / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૦૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે.. જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશુ અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, ફાયર લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી, વિગેરે.. તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૬) તમો સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં

કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફરેફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત એશોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામા આવતી ગ્રીલોની ડીઝાઈન મેઈન ડોરની ડીઝાઈન તથા મેઈન ડોરમાં લાગેલ લેમીનેટ સાથે સંપૂર્ણ પણે મેચ કરવાનો રહેશે. જે બિલ્ડર્સ નકકી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

(૦૭) 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 તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમા ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(૦૮) સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, 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 કરવાના નથી.

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

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનું પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન જી.એસ.પી.સી. નું ગેસ કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દીવસ-(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 શકીશુ જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, આર.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મીલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી (૧૫)-દીવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રેહેશે અને તેમ ન થતા તેનાં દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) સબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો 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 કરવાના છે. તેમજ સદરહુ એપાર્ટમેન્ટસ (ફ્લેટ), સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી (૧૫)-દીવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે.. વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)વાળી મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબ્જાઓ સહીત ખરીદનારને આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કબ્જો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૪) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. 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 એસાઈનીઓને તથા ભાહુઆત વિગેરે...ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી. ખાસ ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

(૧૫) આ એપાર્ટમેન્ટમાં ફ્લેટ હોલ્ડરોએ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફ્લેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમા રહેતા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)

હોલ્ડરોએ 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 દીવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનુ થાય ત્યારે દરેક ફલેટ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળ માં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હક્કો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશુ. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મીલ્કતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફલેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરોનો હક્ક રહેશે.

(૧૬) આ ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેઝમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરોએ 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 **"પ્રભુ પેલેસ"** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. /રૂડા 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 કાંઈ વેરાઓ (રૂડા) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો./રૂડા તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૮) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે (રૂડા) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાં બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનુ તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે

તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એશોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળ -વવાની રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ એશોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, પાણીની તથા ઈલેકટ્રીકની લાઈનોમાં, ફર્નીચર કામ કરાવતી વખતે તેમાં જરીકામ (ઘીસી મારવાની) વિગેરે... કામકાજ કરતી વખતે તે કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે. આમ કરતા બિલ્ડીંગને કોઈપણ જાતનું નુકશાન અથવા અકસ્માત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે. તેવું તમો ખરીદનાર કબુલ રાખો છો.

(૧૯) સદરહુ પરીયોજનામાં આવેલ બિલ્ડીંગનું અમોએ **"પ્રભુ પેલેસ"** નામ રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

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

(૨૧) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર-નિચેનાં એપાર્ટમેન્ટ (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.

(૨૩) સદરહુ બીલ્ડીંગનાં છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટસ) ઓનર્સની સહીયારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા બાંધકામ કે કોઈ પણ ટાવર કે મશીનરી અમો પ્રમોટર (બિલ્ડર્સ), ડેવલોપર્સ, આર્કીટેકટ તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકસો નહી. ટુંકમાં આવા કામ બદલ અમો પ્રમોટર (બિલ્ડર્સ), ડેવલોપર્સ, આર્કીટેકટ તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર પાસેથી એન.ઓ.સી. મેળવવું કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર કે એશોસીએશન માટે ફરજીયાત છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. પરંતુ સદરહુ અગાસી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૪) 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 કે બિલ્ડીંગના એકમથી બીજા એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમનાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને 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 કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી.

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

(૨૬) સદરહુ ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) કે પ્રશંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનારના નામ જોગ એશોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એશોસીએશન બોડીએ પણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનુ એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નક્કી 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 એશોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.) એશોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહિ આવે તેવા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને એશોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્શલ/રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધકર્તા રહેશે.

(૨૭) સદરહુ રહેણાંક હેતુની ઈમારત કે જે **"પ્રભુ પેલેસ"** નાં નામથી ઓળ-ખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી કુતરા-બિલાડા કે અન્ય રાખવાનાં નથી કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે. સમગ્ર ઈમારતની અગાસી કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે કે સ્વતંત્ર પણે વેચાણ કરવાની નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાસીમાં મોબાઈલ-ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડીંગસ વિગેરે.. મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયે ફલેટ હોલ્ડરોએ કે એશોસીએશનએ અમો એટલે કે બિલ્ડર્સ, આર્કીટક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીની મંજુરી લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૮) એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

(૨૯) લીફટના તથા ફાયરના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે... ચાલુ કંન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૦) એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની (૫)– પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જો શકય હોય તો આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૩૧) અલગતા બાબત :– (SEVERABILITY):-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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 પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૨) DISPUTE RESOLUTION:-/ વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં 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.

(૩૪) સદરહુ ઉપરોકત અમોની માલીકીની ઈમારતનાં તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટસ)/ યુનીટોનું વેચાણ થયે વણવહેંચાયેલો હિસ્સો એટલે કે પરિશિષ્ટ-૪ માં દર્શાવેલ તમામ

પ્રકારની સહિયારી સુવિધાઓનાં કબ્જા, ભોગવટાની સોંપણી અમોએ સોસાયટી/એસોસીએશનને કરવાની રહેશે. અને હવે પછી સોસાયટી/એશોસીએશન સહિયારી સુવિધાઓ અને કોમન એરીયાનાં વહિવટ, વ્યવહાર તથા સંચાલન કરવાના હક્કદાર રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૫) સદરહુ બિલ્ડીંગમા આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (Complitation Certificate)/ કબ્જા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) આવ્યાના માત્ર-૦૩ (ત્રણ) માસની અંદર સોંપી આપવાના છે, અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધીશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે... ઓનર્સ એશોસીએશન/સર્વીસ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોસીએશન/સર્વીસ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(૩૬) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારનાં FSI કે વધારાની FSI કે અગાસીના કોઈ હક્કો અને અધિકારો રહેશે નહી. અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/ મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હક્ક રહેશે નહી.

(૧૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને 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 નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

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

(૧૫) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) લો-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોઈને સદરહુ ઈમારત (સોસાયટી) નાં તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે, અને **અનુક્રમ નં............., તા...................** નાં રોજ થયેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) નાં નીતિ-નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

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

(૦૧) લલીત એમ. કાલાવડીયા, એડવોકેટનું ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની નકલ.

(૦૨) અનુક્રમ નં..............., તા............... નાં રોજ અમો પ્રમોટર મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમારએ કરી આપેલ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની કલમ-૧૭ હેઠળનો માલીકીનો એકરાર (ડેકલેરેશન તથા એ.ઓ.પી.નાં નિયમો) ની નકલ.

(૦૩) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ-રાજકોટ (રૂડા) માંથી મેળવેલ રિવાઈઝડ બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા / ટેક / ડેવ / ઘંટેશ્વર / ૧૪૪૨ / ૧૮ / ૪૭૧૦, તા.૧૮/૦૭/૨૦૧૯ તથા રીવાઈઝડ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

(૦૪) અમો પ્રમોટર મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમારનાં નામનાં રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનો નમુનો નં.૨ માં નોંધ નં.૧૨૬૭ થી નોંધાયેલ. તેની નકલ.

(૦૫) અનુક્રમ નં.૮૧૦૮, તા.૦૩/૦૧૧/૨૦૧૮ નાં રોજ અમો પ્રમોટર મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમાર જોગ શ્રી હિરેન મનજીભાઈ પરમારએ કરી આપેલ ૫૦% અવિભાજય હિસ્સાનાં ફારગતી દસ્તાવેજની નકલ.

(૦૬) અનુક્રમ નં.૭૯૪૬, તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૬ નાં રોજ મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમાર તથા હિરેન મનજીભાઈ પરમાર જોગ રતિલાલ નારણ ભેંસદડીયા વિગેરે....એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૦૭) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ રાજકોટ માંથી મેળવેલ બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/ઘંટેશ્વર/૨૧૧/૧૬/૩૬૫૩, તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૬ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

(૦૮) અનુક્રમ નં.૫૯૫૯, તા.૩૧/૦૮/૨૦૧૫ નાં રોજ (૧) શ્રી રતિલાલ નારણ ભેંસદડીયા (૨) શ્રી હરેશ લક્ષ્મણભાઈ ગોલ જોગ (૧) શ્રી રહીમભાઈ સદરૂદીનભાઈ ભામાણી (૨) શ્રી અનવરભાઈ બાબુભાઈ કમાણીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૦૯) અનુક્રમ નં.૩૮૩૮, તા.૧૦/૦૩/૨૦૧૦ નાં રોજ (૧) શ્રી રહીમભાઈ સદરૂદીનભાઈ ભામાણી (૨) શ્રી અનવરભાઈ બાબુભાઈ કમાણી જોગ શ્રી નિર્મળાબેન દલીચંદભાઈ પટેલએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૦) અનુક્રમ નં.૧૦૩૪૧, તા.૨૯/૧૨/૨૦૦૯ નાં રોજ શ્રી નિર્મળાબેન દલીચંદભાઈ પટેલ જોગ શ્રી પ્રવિણભાઈ પ્રભુલાલ ચોટલીયા તથા વિનોદરાય બળવંતરાય જોશીનાં કુલમુખત્યાર શ્રી જીતેન્દ્ર હરકિશનભાઈ બેનાણીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૧) જીલ્લા સેવા સદન, કલેકટર કચેરી, બિનખેતી શરતભંગ શાખા, શ્રોફ રોડ, રાજકોટનાં બીનખેતી હુકમ નં.એન.એ.-લે.રે.કો.ક.-૬૫-કેસ નં.૬૩ / ૦૯-૧૦, તા.૧૯/૧૨/૨૦૦૯ ની નકલ.

(૧૨) લે-આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી નં.રૂડા / ટેક / ડેવ / ઘંટેશ્વર / ૨૫૯ / ૦૯ / ૩૯૩૩, તા.૧૩/૧૦/૨૦૦૯ તથા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૧૩) કલેકટર કચેરી રાજકોટે હુકમ નં.રેવ / ટેન / વડખ / બી.ખે. / ૧૨૫ / ૦૯, તા.૦૧/૧૦/૨૦૦૯ ની વીડીની ખેડવાણ જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી વિષયક ઉપયોગ કરવા માટેની પુર્વમંજુરીની નકલ.

(૧૪) વેસ્ટર્ન રેલ્વે ડીવીઝન ઓફીસ, રાજકોટ નં.ડબલ્યુ / ૩૪૨ / ૨ / ૪ / એન.કે.વી.-આર.જે.ટી. તા.૧૪/૦૯/૨૦૦૯ નાં રોજથી આપેલ એન.ઓ.સી. ની નકલ.

(૧૫) તા.૦૯/૦૫/૨૦૦૯ નાં રોજ શ્રી વિનોદરાય બળવંતરાય જોષીએ શ્રી જીતેન્દ્ર હરકિશનભાઈ બેનાણી જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૧૬) અનુક્રમ નં.૯૫૧૯, તા.૦૭/૧૨/૨૦૦૮ નાં રોજ શ્રી પ્રવિણભાઈ પ્રભુલાલ ચોટલીયા તથા શ્રી વિનોદરાય બળવંતરાય જોશી જોગ શ્રીમતી જનકબા જુવાનસિંહ જાડેજાનાં કુલમુખત્યાર શ્રી જયેશભાઈ દુર્ગાશંકરભાઈ દવેએ કરી આપેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૭) અનુક્રમ નં.૬૮૩૪, તા.૨૧/૦૬/૨૦૦૮ નાં રોજ શ્રી પ્રવિણભાઈ પ્રભુલાલ ચોટલીયા તથા શ્રી વિનોદરાય બળવંતરાય જોશી જોગ શ્રીમતી જનકબા જુવાનસિંહ જાડેજાનાં કુલમુખત્યાર શ્રી જયેશભાઈ દુર્ગાશંકરભાઈ દવેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૮) નાયબ કલેકટર કચેરી રાજકોટે હુકમ નં.પ્રાક / જમન / ૧ / રા.તા. / ફા. નં. / ૮૮ / ૦૬, તા.૨૮/૦૩/૨૦૦૮ થી વીડીની ખેડવાણ જમીન વેચાણ કરવાની પરવાનગી નકલ.

(૧૯) કલેકટર કચેરી, રાજકોટે હુકમ નં.રેવ / ટેન / વડખ / ૧૦ / ૦૫, તા.૧૦/૦૮/૨૦૦૭ થી વીડીની જમીન ખેડવાણની મંજુરીની નકલ.

(૨૦) શ્રી જુનાવસિંહ તોગુભા જાડેજા વિરૂધ્ધ જાડેજા ગોપાલસિંહ ટેમુભા વિગેરે...વચ્ચે મામલતદાર, રાજકોટ તાલુકાની કોર્ટમાં ચાલતા તકરારી કેસ નં.૨૫ / ૨૦૦૦-૦૧ નાં કામમાં તા.૨૮/૦૯/૨૦૦૩ નાં રોજ થયેલ હુકમની નકલ.

(૨૧) તા.૨૮/૦૮/૨૦૦૩ નાં રોજ શ્રીમતી જનકબા જુવાનસિંહ જાડેજાએ શ્રી જયેશભાઈ દુર્ગાશંકરભાઈ દવે જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૨૨) ટીપ્પણની નકલ.

(૨૩) ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

(૨૪) ઉતરોતરનાં રેવન્યુ રેકર્ડઝ ગામ નમુના નં.૬ (હક્કપત્રક) તથા ગામનો નમુનો નં.૭/૧૨ તથા ગામનો નમુનો ૮-અ (પ્રમોલગેશ) નોંધની નકલ.

-: પરિશિષ્ટ-"૧" (બિલ્ડીંગનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) :-

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં, ગામ ઘંટેશ્વરનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮ પૈકી ૪ ની "નાની વાડી" ખેતરની જુની શરતની પો.ખ.અ.ની જમીન હેકટર-૩, આરે.-૬૪, ચો.મી.-૨૨ (એકર ૯-૦૦ ગુઠાં) પૈકી નેટવર્ક રોડમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૨૮૪૬-૭૮ તથા પ્રપોઝ ટી.પી. રીઝર્વેશનમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૬૪૭૬-૧૮ તથા ટી.પી. રોડમાં કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૫૨૪૫-૦૨ મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ.૧૪૫૬૭-૯૮ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૨૧૮૫૪-૦૨ રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેડવાણ થતાં તેનાં બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ કે જે **"શાંતિનગર-૨"** નાં નાંમથી ઓળખાય છે.

તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૩૮-૦૨ ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની લો-રાઈઝડ ઈમારત કે જે **"પ્રભુ પેલેસ"** નાં નામથી ઓળખાય છે. જે બિલ્ડીંગમાં નીચે મુજબની સુવીધાવાળા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નું બાંધકામ કરેલ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :-

સંપુર્ણ કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફલોરથી સીકસ્થ ફલોરમાં :-

લીવીંગ/ડાયનીંગ, કિચન, સ્ટડીરૂમ, પુજારૂમ, ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, ડબલ્યુસી.ની સુવીધાવાળા એક માળે (૫)-પાંચ યુનીટ તથા સીડી, એક લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એક થી છ માળ સુધી એક માળે (૫)-પાંચ યુનીટ મળી કુલ-(૩૦)-ત્રીસ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટસ) નુંબાંધકામ કરેલ છે. જે સમગ્ર ઈમારત **"પ્રભુ પેલેસ"** ની ચતુઃર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃર્સિમા

ઉતરે :-	લાગુ પ્લોટ નં.૧૩ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૩૩-૫૮ આવેલ છે.
દક્ષિણેઃ-	લાગુ પ્લોટ નં.૧૧ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૩૩-૫૮ આવેલ છે.
પુર્વે :-	લાગુ સર્વે નં.૨૮/પૈકીની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૯-૦૦ આવેલ છે.
પશ્ચિમેઃ-	૧૫-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૯-૦૦ આવેલ છે.

-: પરિશિષ્ટ-"૨":- (એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-"૧" માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"પ્રભુ પેલેસ"** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેથી............ **માળ** ઉપર આવેલ **એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નં**..............જેનાં રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ-રાજકોટ (રૂડા) માંથી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.આ**............. વોશ એરીયા ચો.મી.આ.......... જેનાં ટોટલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..........
વણવહેંચાયેલ કોમન એરીયા ચો.મી.આ. ....–... તે ફલેટની ચતુઃર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃર્સિમા

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-

-: પરિશિષ્ટ-૩ (સહીયારી સુવીધા) :-

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં આવેલ ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઇમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઇમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોમલ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે... આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ

સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવીધાનો કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહી કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સ્થળ :- રાજકોટ.
તારીખ :- ...../....../૨૦૧૯.

અત્રે::મતુ   અત્રે:::શાખ

------------------------   (૧)----------------------

મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમાર

(૨)----------------------

....

મનજીભાઈ કાનજીભાઈ પરમાર
(તે વેચનાર)

(તે ખરીદનાર)