

—:: ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ — ૧૯૭૩ હેઠળ)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૧ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૯ ની જમીન ચો. મી. આ. ૩૮૮-૧૫ ઉપર આવેલ " એસ્ટર ફલેટસ " ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં માળઆવેલ ફલેટ નં. નો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા.

ટી.પી. નં.૨૮(ડ્રાફ્ટ), એફ.પી. નં.૧ પૈકી.

રાજકોટ મ્યુનિ. કોપો. ના મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર નં.

ફલેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....

પ્રથમ પક્ષકાર / લખાવી લેનેનાર :-

શ્રી (PAN)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ધંધો :-

ઠે.

.....

::: તે ફલેટ ખરીદનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર/ખરીદનાર (Purchaser) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર :-

મે. અવનીશ બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી PAN: ABLFA 5451 D

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી ચતુરભાઈ રામજીભાઈ પટેલ,

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૪, ધંધો: વેપાર,

રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ નું સરનામું : ૨૦૩, શ્રી મારૂતિ મેનોર, સાધુવાસવાણી રોડ, રાજકોટ.

:: તે ફલેટ વેચનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)

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

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૧ પૈકીની રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૮૮-૧૫ અમો વિકાસકર્તા / પ્રમોટર જોગ શ્રી પ્રજાબેન રમણીકલાલ ગોલએ કરી આપેલ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૦૨૯ તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૮ થી મળેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહું મીલકત વિકાસકર્તા / પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. તેમાં વિકાસકર્તા / પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વહિવટ અને વહેવાર કરવાનો વિકાસકર્તા / પ્રમોટરને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.
- (૨) ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં.૯ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૮૮-૧૫ ઉપર રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ રાજકોટ મ્યુનિ. કોપો. ની ઓનલાઈન ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.RMC/31-08-2018/733922/01/001409 Dt.31/08/2018 તથા મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોટરમાં ક્વર્ડ પાર્કીંગ, કોમન સીડી, લીફ્ટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર બે ફ્લેટ મળી કુલ ૧૦ ફ્લેટસનું વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ બાંધકામ કરેલ છે અને બાંધકામ પૂર્ણ થતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોપો. નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં. તા..... થી મેળવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગમાં દરેક ફ્લોરમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ – એ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ " એસ્ટર ફ્લેટસ " નામ આપેલ છે.
- (૩) સદરહું પ્રોજેક્ટ (પરીયોજના) ની વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી. નં..... તા. થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે જોડેલ છે.
- (૪) સદરહું એસ્ટર ફ્લેટસ ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચતુર્સીમા આ સાથે નીચે શેડ્યુલ-એ માં આપવામાં આવેલ છે.તે ઈમારત માંહેથી માળે આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની વિગત તથા ચતુર્સીમા આ સાથે નીચે શેડ્યુલ-બી માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ફ્લેટ માંહેના અમો વેચનાર / પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકના તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત સદરહું ફ્લેટ અમો વેચનાર / પ્રમોટરએ તમો લખાવી લેનાર / ફ્લેટ ખરીદનારને રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. સદરહું ફ્લેટના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ અમો વેચનાર / પ્રમોટરને તમો ફ્લેટ ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે અને સદરહું ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન

તકરારી કબજો અમો વેચનાર / પ્રમોટરએ તમો ફ્લેટ ખરીદનારને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ 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 કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ફ્લેટને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે શેડ્યુલ—સી માં આપવામાં આવેલ છે. (સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું ફ્લેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

- (૫) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે.

રૂપિયા પૈસા વિગત

..... બેંકના ચેક નં.

તા. થી મળેલ છે.

અંકે રૂપિયા પુરા.

- (૬) સદરહું વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારા સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે દરદાવો નથી કે સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર કોઈ 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 સદરહું ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

- (૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગેના જે કાંઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, હાઉસ ટેક્ષ, જી.એસ.પી.સી. ના ગેસના બીલો વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કંમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. ત્યાર પછીથી આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમો ખરીદનારએ ભરવાના છે અને તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ હવે પછી આ ફ્લેટ તથા ઉપરોક્ત તમામ પ્રકારના વેરાઓ તથા પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, જી.એસ.પી.સી. નું ગેસ કનેક્શન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાન થાય ત્યાં ત્યાં અમારી સહી કરી આપીને આ ફ્લેટ તથા તેને લગતા તમામ વેરાઓ તથા ઉપરોક્ત કનેક્શનો તમારા નામે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ — ૧૫ (પંદર) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી — વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ફ્લેટ ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં અમો ઉપર જણાવેલ તમામ કનેક્શનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી શકીશું.

- (૮) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સંબંધે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ—ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ફ્લેટ ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧: સદરહું એસ્ટર ફલેટસ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સ્પેશીફિકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. ની કચેરીએ આપેલ બાંધકામના પરવાનગી તથા મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટની સીઝ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીક્સચર, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો ફલેટ ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહુદ્દ અરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો ફલેટ ખરીદનારએ કબુલ કરેલ છે.

:૨: સદરહું ફલેટના બીલ્ડઅપ અરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલ છે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફલેટ ઓનર્સ / કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં શેડ્યુલ – સી માં કરવામાં આવેલ છે.

:૩: સદરહું એસ્ટર ફલેટસ ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલું છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ / ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો છે. એસ્ટર ફલેટસ ના નામથી ઓળખાતા બંને બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ફલેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચૂકવવાના રહેશે અને એસ્ટર ફલેટસ ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના એસોસીએશને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સ”એ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની

રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી તમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપો છો. અમારી માલીકીના એસ્ટર ફ્લેટસ ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

:૪: સદરહું એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

:૫: વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાકીંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફ્લેટ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ, લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદારના પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૬: સદરહું તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ ન 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.

:૭: સદરહું સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખૂલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી પાકીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ફ્લેટ ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

:૮: સદરહું આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડઝ 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 સદરહું ફ્લેટનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલો તમો

ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૯: સદરહું ફ્લેટના અમો ફ્લેટ વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી કબજા સહીત તમો ફ્લેટ ખરીદનારને આ ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના કે ફ્લેટના હદહદુત તથા બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ આવેલ છે તે તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

:૧૦: સદરહું ફ્લેટ ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બર્સ એ આ ફ્લેટના નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું ફ્લેટ તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું ફ્લેટમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ઘંઘો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફ્લેટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં. ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

:૧૧: આ બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટ હોલ્ડરોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફ્લેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ઘંઘા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં રહેતા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફ્લેટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ બિલ્ડીંગની દિવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાની જગ્યાના પ્રમાણના ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવો ખર્ચ આપવામાં ફ્લેટ હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તેની સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે અંગેના કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર બિલ્ડીંગ પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર ફ્લેટ માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ બિલ્ડીંગનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ફ્લેટ હોલ્ડરનો હકક રહેશે.

:૧૨: આ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટનો કચરો નીચત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાકીંગની જગ્યામાં કે કંપાઉન્ડમાં કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીચત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

:૧૩: સદરહું એસ્ટર ફ્લેટસ ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાની રકમ આ બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમજ આ તમામ જાતના સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

:૧૪: સદરહું ફ્લેટની બહારની દિવાલ કે લોડ બેરીંગ દિવાલમાં કોઈપણ ફેરફાર ફ્લેટ ખરીદનાર કરી શકશે નહીં પરંતુ અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર બિલ્ડીંગને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો.ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આવા ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે બિલ્ડીંગને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આવા ફેરફાર કરતી વખતે બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસીસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, તેમજ તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

:૧૫: સદરહું ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગની ફ્લેટોની યોજનાનું નામ અમોએ એસ્ટર ફ્લેટસ રાખેલ છે. આ નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો કે બદલી શકશો નહીં.

:૧૬: આ આપણાં બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફ્લેટ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

:૧૭: સદરહું બિલ્ડીંગની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફ્લેટ હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર—નિયેના ફ્લેટ હોલ્ડરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧૮: સદરહું ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે તમો ફ્લેટ ખરીદનારને શીરે છે.

:૧૯: રેરા નિયમ મુજબના વેચાણ કરાર નં. તા. માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હકકો, અધિકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિ. બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

:૨૦: સદરહું બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાણવણી માટે સાઈન બોર્ડની રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહીં તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કોઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગ ઉપરની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં બિલ્ડીંગના ફ્લેટ ધારકો તથા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના કોઈ સભ્યએ જાહેર ખબર, હોર્ડીંગ્સ, મોબાઈલ ટાવર અથવા કોઈપણ પ્રકારનું પોસ્ટર ચોટાડી શકાશે નહીં પણ ફ્લેટ ધારકો અગાસીનો વપરાશ કરી શકશે.

:૨૧: સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કીંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. કોઈપણ જાતના ઘંઘા રોજગારના એટલે કે કોમર્શીયલ વાહનોનું પાર્કીંગ, સદરહું બિલ્ડીંગમાં કરવા દેવામાં આવશે નહીં. તથા કોઈપણ અંગત સામાન કોમન એરીયામાં રાખવા દેવામાં આવશે નહીં. ગેસ્ટ પાર્કીંગ સંકુલની બહાર કરવાનું રહેશે. ફ્લેટ ધારક પાલતુ જાનવર રાખી શકશે નહીં.

:૨૨: સદરહું બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ, ભાડે આપેલ ફ્લેટ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જ્સ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફ્લેટ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોસીએશને નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. એસોસીએશનએ નક્કી કરેલા દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. સદરહું ફ્લેટ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો ફ્લેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસ્ટર ફ્લેટસ માં આવેલ ફ્લેટોની યોજના માંહેથી તથા માં જ્યારે ફ્લેટ લીઝ ઉપર, ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા માટે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યક્તિ / કંપની / સંસ્થાને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજિયાત છે. ત્યારબાદ જ તે ભાડે અથવા ભાડાની રકમ લીધા વગર વાપરવા આપી શકાશે.

:૨૩: સદરહું એસ્ટર ફ્લેટસ ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં અંદર કે બહાર પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૪: ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ -૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

:૨૫: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ તેમજ અન્ય સેવાઓનું એન.ઓ.સી. દર વર્ષે જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૬: સદરહું ફ્લેટ બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફ્લેટ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોને આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

:૨૭: યોજનાની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી, અમો બીજી તરફવાળાએ, કલોઝ પ માં જણાવેલ રચિત એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વિસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે. તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજૂરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ / નાણાં તમો એક તરફવાળાએ ચૂકવવાના રહેશે નહીં.

(૧૦) સદરહું એસ્ટર ફ્લેટ ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ (પ્રોજેક્ટ) ની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. તા. થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહું "રેરા" ના કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબની ક્ષતિની જવાબદારી તમોને કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષ સુધીની પ્રમોટરની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય સદરહું બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ માટે એસ્ટર ફ્લેટસ ઓનર્સ એસોસીએશન ના તમો ફ્લેટ ખરીદનાએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને અનુ. નં. તા. થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનના નીતિ નિયમો મુજબ તમારે તેનો કરજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૨) રદ કરવું : જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહીં તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

(૧૩) તકરારનો નિકાલ : પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને નિયુક્ત થયેલ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation and Development) act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. જે તમોને નીચે મુજબ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. સદરહું ફ્લેટના ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ફ્લેટ ખરીદનારને કોઈ વાંધો નથી તે અંગેની તમો ફ્લેટ ખરીદનાર આથી કબુલાત આપો છો.

૧:: ટીપણની નકલ.

૨:: અનુક્રમ નં.૪૦૮૬ તા.૦૮/૦૪/૧૯૯૨ ના શ્રી ગોરધન લવા વિગેરે જોગ શ્રી વિરજીભાઈ પ્રેમજીભાઈએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૩:: શ્રી ગોરધનભાઈ લવાભાઈ વિગેરેએ તા.૦૮/૦૬/૧૯૯૩ ના શ્રી આનંદ નીતીનભાઈ મહેતા તથા શ્રી દાનુભા ગુમાનસિંહ જાડેજાને લખી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૪:: અધિક કલેક્ટર કચેરી, શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા, રાજકોટના હુકમ નં.યુએલસી/૬(૧)૪૩૮૭ તા.૧૯/૧૦/૧૯૯૩ ની નકલ.

૫:: રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના પત્ર નં.૩૩૧/ટિક/ડિવ/મવડી/૭૪૨/૯૪ તા.૩૧/૧૨/૧૯૯૪ ની નકલ.

૬:: બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.

૭:: કલેક્ટર કચેરી રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં.એનએ-લેરેકોક-૬૫-કેસ નં.૨૨/૯૪-૯૫/વશી/૮૦૬ થી ૮૧૫/૯૫ તા.૦૪/૦૩/૧૯૯૫ ની નકલ.

૮:: બીનખેતી સનંદ અંગેનો દાખલાની નકલ.

૯:: અનુક્રમ નં.૧૮૦૮૪ તા.૧૧/૧૨/૧૯૯૫ ના શ્રી મનોજકુમાર ત્રિભોવનભાઈ પટેલ વિગેરે જોગ શ્રી ગોરધનભાઈ લવાભાઈ વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી દાનુભા ગુમાનસિંહ જાડેજાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૦:: શ્રી મનોજભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલ તથા શ્રી હિતુભા કરણસિંહ જાડેજાએ તા.૩૦/૦૩/૧૯૯૬ ના શ્રી આનંદ નીતીનચંદ્ર મહેતા તથા શ્રી પંકજ હિંમતલાલ પારેખને લખી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૧:: અનુક્રમ નં.૭૭૨૩ તા.૧૩/૧૦/૨૦૦૫(તા.૨૮/૧૦/૨૦૦૫) ના શ્રી મનહરભાઈ નાથાભાઈ સાદરીયા જોગ શ્રી મનોજકુમાર ત્રિભોવનભાઈ પટેલ વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી આનંદ નીતીનચંદ્ર મહેતાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

- ૧૨:: અનુક્રમ નં.૧૯૮૪૮ તા.૨૩/૧૨/૨૦૦૮ ના શ્રી મનહરભાઈ નાથાભાઈ સાદરીયા જોગ શ્રી મનોજકુમાર ત્રિભોવનભાઈ પટેલ વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી આનંદ નીતીનચંદ્ર મહેતાએ કરી આપેલ ચુકસુધારા દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૩:: અનુક્રમ નં.૧૯૮૪૨ તા.૨૩/૧૨/૨૦૦૮ ના શ્રી પ્રજાબેન રમણીકલાલ ગોલ જોગ શ્રી મનહરભાઈ નાથાભાઈ સાદરીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૪:: મે. અવનીશ બિલડર્સ ભાગીદારી પેઢીના તા.૦૬/૦૪/૨૦૧૮ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૫:: અનુક્રમ નં.૩૦૨૯ તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૮ ના મે. અવનીશ બિલડર્સ ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી પ્રજાબેન રમણીકલાલ ગોલએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૬:: મે. અવનીશ બિલડર્સ ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામ નમુનો નં.૨ ની નકલ તથા ગામ નમુનો નં.૬ હકકપત્રક નોંધ પ્રમોલગેશનની નકલો.
- ૧૭:: અનુક્રમ નં.૪૩૧૨ તા.૨૧/૦૬/૨૦૧૮ ના મે. અવનીશ બિલડર્સ ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી પ્રજાબેન રમણીકલાલ ગોલએ કરી આપેલ ચુકસુધારા દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૮:: મે. અવનીશ બિલડર્સ ભાગીદારી પેઢીના નામના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ટીપી-૨૮ મવડી, સીટી સર્વે નં.૧/૯ ના પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.
- ૧૯:: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ મંજૂર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
- ૨૦:: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની ઓનલાઈન ફોર્મ નં.ડી ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.RMC/31-08-2018/733922/01/001409 Dt.31/08/2018 ની નકલ.

—:: શેડયુલ – એ (મીલકતનું વર્ણન) (પાર્કીંગ વિગેરે સહિત) ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૧ પૈકી ની જમીન એકર ૩-૧૭ ગુઠાના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી જમીન કે જે " અંબીકા પાર્ક " ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૯ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૮૮-૧૫ ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુવાળી " એસ્ટર ફ્લેટસ " ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગનું વર્ણન અને ચતુર્સીમાં નીચે મુજબ છે.

વર્ણન :-

સદરહું ઈમારત માંહે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સીડી તથા પેસેજ આવેલ છે તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, સ્ટોર, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, સીડી, લીફ્ટ મુજબનો બે ફ્લેટ મળી કુલ ૧૦(દસ) ફ્લેટ અને છેલ્લા માળ ઉપર કોમન સીડી તથા લીફ્ટ રૂમ અને ખુલ્લી અગાશી સહીતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.સદરહું સમગ્ર ઈમારતની ચતુર્સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- સરકારી મિલકત આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૩૦-૭૦ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં.૯ ની જમીન ઉપર અન્યની મિલકત આવેલ છે.

તે તરફ માપ મીટર ૨૮-૧૩ છે.

પૂર્વે :- સર્વે નં.૧૯૪ પૈકી આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૦-૧૧ છે.

પશ્ચિમે :- ૭-૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૬-૫૦ છે.

—:: શેડયુલ — બી (ફલેટનું વર્ણન) ::—

સદરહું " એસ્ટર ફલેટસ " ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... છે.તેની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

—:: શેડયુલ—સી (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન) ::—

સદરહું " એસ્ટર ફલેટસ " ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગના દરેક ફલેટ ઓનર્સ એ ભોગવવાની સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે. આ ખત માં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મીલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કીંગ ની સુવિધાઓ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં પાર્કીંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,લીફ્ટ, બોર, સબમર્શીઅલ પંપ,ગટર,કુંડીઓ,ગંદા પાણીનાં નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન,કોમન ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ તથા કોમન સીડી વિગેરે કોમન સુવિધાઓ છે.અને રહેશે.

સ્થળ:- રાજકોટ.

તારીખ:-.....

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

૧.....

(ચતુરભાઈ રામજીભાઈ પટેલ)તે

મે. અવનીશ બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

૨.....

:: વેચનાર ::

મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ — ૧૯૦૮ ની કલમ — ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

.....

(ચતુરભાઈ રામજીભાઈ પટેલ)તે

મે. અવનીશ બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

:: વેચનાર ::

.....

(.....)

:: ખરીદનાર ::