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

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

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર(પશ્ચિમ)માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬,૮૬૯-૦૦ જેમાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬ (રૈયા) આવતા તેનાં એફ.પી. નં.૨૦ થી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧,૪૮૯-૦૦ રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેડવાણ થતાં તેનાં બીનખેડવાણ મંજુરી વાળી નેટ જમીન ચો.મી.આ.૧૦,૩૩૮-૯૩ તથા કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૫૦-૦૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧,૪૮૯-૦૦ ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝડ ઈમારતોની પરિયોજના કે જે **"શિલ્પન નોવા"** નાં નામથી ઓળખાય છે. તે પરિયોજનાનાં બિલ્ડીંગ નં............... માંહેથી**............ માળ** ઉપર આવેલ **એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નં...............**જેનાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.આ.............**બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.............વોશ એરીયા ચો.મી.આ...........ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.........., ઓપન કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ............ જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.......... વાળા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

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

રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૬, તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૯.

ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬ (રૈયા), ઓ.પી. નં.૨૦, એફ.પી. નં.૨૦

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

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :-</u> **(PAN NO. AAXCS 0157 N)**

"શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." કે જે મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપની છે. જે ધી ઈન્ડીયન કંપનીઝ એકટ-૧૯૫૬ હેઠળ રજીસ્ટર થયેલ લીમીટેડ કંપની છે. જેનાં રજી. નં.U45200GJ2016PTC091798 છે. તેનાં વતી તેનાં ડાયરેકટર દરજજે :-

સમીરભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.-૪૪, વ્ય.-વેપાર, રહે.-રાજકોટ.

કું. ઠે.:-૫૦૧, "શિલ્પન સ્કવેર", રોયલ પાર્ક-૭, ઈન્દીરા સર્કલ, રાજકોટ-૩૬૦૦૦૫.

<u>..... તે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)વેચનાર.</u>

(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.)

<u>**અને બીજા પક્ષકાર/ લખાવી લેનાર :-**</u>

(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.:-..

<u>..... તે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનાર.</u>

(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 (ફ્લેટ) ખરીદનાર/પરચેઝર જોગ અમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :-

(૦૧) અમો પ્રમોટરએ ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર(પશ્ચિમ)માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયા-૧નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪ ની જમીન (ખેતરનું નામ-"છીપરાવાળુ" તરીકે ઓળખાતી) જુની શરતની જીરાયત પ્રકારની ખેડવાણ જમીન હે.આ.ચો.મી.૧-૬૮-૬૯ જેમાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬ (રૈયા) આવતા તેનાં ઓ.પી. નં.૨૦ નાં એફ.પી. નં.૨૦ ની સામે ફાળવેલ જમીન હે.આ.ચો.મી.૧-૧૪-૮૯ (જેનાં ચો.મી.આ.૧૧,૪૮૯-૦૦) પર નાયબ કલેકટર રાજકોટ શહેર પ્રાંત-૧ નાં સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ વટહુકમ-૧૯૪૯ ની કલમ-૫૪ તળેનાં નિયમ-૧૮ અન્વયે ખેતીની જમીન બીનખેતીનાં હેતુ માટે ખરીદ કરવાની પરવાનગી હુકમ નં.પ્રાંક / જમન-૧ / રૈયા / કલમ-૫૪ / ફા.નં.૧૪/૨૦૧૮, તા.૨૪/૦૫/૨૦૧૮ નાં રોજનાં હુકમનાં આધારે અમો પ્રમોટરની "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." કંપની (કે જે મર્યાદીત જવાબદારી વાળી કંપની છે.) વતી ડાયરેકટર દરજજે શ્રી ભરતભાઈ બાવનજીભાઈ ડઢાણીયાએ અનુક્રમ નં.૨૪૦૫, તા.૨૫/૦૫/૨૦૧૮ (નોંધ્યા તા.૦૨/૦૬/૨૦૧૮) નાં રોજનાં વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) શ્રી પ્રભુદાસભાઈ રાઘવભાઈ કોરડીયા (૨) શ્રીમતી વિજયાબેન પ્રભુદાસભાઈ કોરડીયા (૩) શ્રીમતી જયોત્સનાબેન અરવિંદભાઈ કોરડીયા (૪) શ્રી નિશાંત ગોકળભાઈ કોરડીયા (૫) શ્રી મહેન્દ્ર કેશવલાલ ફળદુ પાસેથી ખરીદ કરેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો પ્રમોટરની કંપનીનાં કબ્જા ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ.

(૦૨) ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરની "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." કંપનીએ ઉપરોકત વિગતે ખરીદ કરેલ જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેડવાણ કરવાનું નક્કી કરતા જીલ્લા સેવા સદન, કલેકટર કચેરી, બિનખેતી શરતભંગ શાખા, શ્રોફ રોડ, રાજકોટમાંથી બિનખેતી હુકમ નં.એન.એ / લે.રે.કો.ક. / ૬૫ / કેસ નં.૨૬૧/૧૮-૧૯, તા.૧૦/૧૨/૨૦૧૮ નાં રોજ મેળવેલ તથા સુધારા હુકમ નં.એન.એ. / લે.રે.કો.ક / ૬૫ / કેસ નં.૨૬૧ / ૧૮-૧૯, તા.૦૫/૦૩/૨૦૧૯ નાં રોજ મેળવેલ અને કુલ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૧૬,૮૬૯-૦૦, ટી.પી. સ્કીમ આવતા ટી.પી. માં કપાત જતી જમીન ચો.મી.આ.૫,૩૮૦-૦૦ બાદ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬, ઓ.પી. નં.૨૦, એફ.પી. નં.૨૦ ની સામે ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧,૪૮૯-૦૦, કોમન પ્લોટ એરીયા ચો.મી.આ.૧૧૫૦-૦૭, નેટ પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૧૦,૩૩૮-૯૩ થયેલ અને તે મુજબનો લે-આઉટ પ્લાન વર્ગીકરણ નં.૬૩, તા.૧૫/૦૨/૨૦૧૯ થી મંજુર કરાવેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો પ્રમોટરની કંપનીએ બિનખેડવાણ કરાવેલ. નેટ પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૧૦,૩૩૮-૯૩ તથા કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૫૦-૦૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧,૪૮૯-૦૦ પર રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝડ ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરતા અમો પ્રમોટરની કંપનીનાં નામે રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૬, તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૯ આરંભપ્રમાણ પત્ર તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ અને મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમો પ્રમોટરની કંપનીએ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝડ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ. જે રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળી ઈમારતમાં એકથી (૧૪)-ચૌદ માળ સુધી દરેક માળ પર (૪)-ચાર યુનીટવાળા કુલ (૫)-પાંચ બિલ્ડીંગો-"એ"/૧, "એ"/૨, "બી"/૧, "બી"/૨ અને "બી"/૩ એમ મળી એક બિલ્ડીંગમાં કુલ (૫૬)-છપ્પન એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) એવા કુલ (૫)-પાંચ બિલ્ડીંગ મુજબ સમગ્ર ઈમારતમાં કુલ (૨૮૦)-બસ્સો એંસી એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ની આ પરિયોજનાને અમો પ્રમોટરની કંપનીએ **"શિલ્પન નોવા"** નામ આપેલ. જે સમગ્ર ઈમારતની ચતુઃર્સિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૦૩) સદરહુ રહેણાંક હેતુ માટેની પરીયોજના **"શિલ્પન નોવા"** માં આવેલ હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગોનું 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 મિલ્કત અંગે તા.૨૧/૦૫/૨૦૧૮ નાં રોજ અમો પ્રમોટરની કંપની **"શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી."** કંપનીનાં ડાયરેકટરોની બોર્ડ ઓફ ડીરેકટરની મીટીંગમાં લેવાયેલ નીર્ણય મુજબ અમો (૧) શ્રી અમીત વ્રજલાલ ત્રાંબડીયા (૨) શ્રી સમીર મગનભાઈ કાલરીયા (૩) શ્રી ભરતભાઈ બાવનજીભાઈ ડઢાણીયા તથા (૪) શ્રી રાહુલ જયંતીભાઈ કાલરીયા (૫) શ્રી પરેશ નારણભાઈ ગોહેલ (૬) શ્રી સાગર ખોડીદાસભાઈ સાકરીયા તથા (૭) શ્રી વિજયભાઈ બાવનજીભાઈ ડઢાણીયાને વિભકત પણે સાત પૈકી કોઈપણ એકની હાજરી

અને સહિથી કંપની વતી તમામ પ્રકારની કાયદેશરની કાર્યવાહી કરવા તમામ ડાયરેકટરોએ અમોને સતા અને અધિકાર આપેલ. જેમાં દર્શાવેલ સત્તા અને અધિકાર આજની તારીખે અમલમાં છે. તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્શલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીને જ ઉપરોકત સતાનાં આધારે અમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ ઈમારતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સતા અને અધીકાર ધરાવીએ છીએ.તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીને જ ઉપરોકત સતાનાં આધારે અમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ ઈમારત માંહેનાં એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સતા અને અધીકાર ધરાવીએ છીએ.

(૦૫) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ–રાઈઝડ ઈમારતો **"શિલ્પન નોવા–એ/૧" તથા "શિલ્પન નોવા–એ/૨" તથા "શિલ્પન નોવા–બી/૧" તથા "શિલ્પન નોવા–બી/૨" તથા "શિલ્પન નોવા–બી/૩"** એમ કુલ–(૫) પાચ ઈમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ **"શિલ્પન નોવા"** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતોની વિગત તથા ચતુઃર્સિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ઈમારતો માંહેથી **બિલ્ડીંગ નં."........"** જેની વિગત તથા ચતુઃર્સિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં આપવામાં આવેલ છે. તે બિલ્ડીંગ માંહેથી **............ માળ** ઉપર આવેલ **એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નં...........** જેનાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.આ..............** બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.............વોશ એરીયા ચો.મી.આ..........., ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.........., ઓપન કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ............, જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.......... છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ની વિગત તથા ચતુઃર્સિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૩ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) તમો લખાવી લેનારને **કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૪ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

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

(૦૧) રૂા.......................... અંકે રૂપિયા ....

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

(૦૭) બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણ કરાર રજી. 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 (ફ્લેટ) અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં 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 (ફ્લેટ) અંગેના કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

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

(૧૨) 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 નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૧) સદરહુ **"શિલ્પન નોવા"** ઈમારતના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે... અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)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 (ફ્લેટ)ની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદ્દુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૦૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક, પ્લે એરીયા, બગીચા, જનરેટર, ફાયરનાં સાધનો આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) 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-૪ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૦૩) સદરહુ **"શિલ્પન નોવા"** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલુ 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 એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **"શિલ્પન નોવા"** ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, કલબ હાઉસ બિલ્ડીંગ તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે..બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી, પ્લે એરીયા, બગીચો, જનરેટર, ફાયરનાં સધાનો, લીફ્ટ વિગેરે... સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે..માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે, અને **"શિલ્પન નોવા"** બીલ્ડીંગના એશોશીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ એપાર્ટમેન્ટો (ફ્લેટ)નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના **"શિલ્પન નોવા"** માં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટો (ફ્લેટ)નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એશોશીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

(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, કલબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરવા, 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 બિલ્ડર 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 ફ્લેટમાં 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 (ફ્લેટ) 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 મીલ્કત 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 (ફ્લેટ) 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 મિલ્કતના 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 ફીટીંગ્સ 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 મેમ્બર્સે 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 ભાડુઆત 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 ફક્ત 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 ફ્લેટ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) 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 ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળ -વવાનો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોનો હક્ક રહેશે.

(૧૬) આ ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેઝમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) 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 (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૭) સદરહુ **"શિલ્પન નોવા"** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, રાજકોટ મ્યુની. 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 કાંઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. 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 મ્યુની. કોર્પો. નાં 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 મેળવવાની 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 અકસ્કાત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે. તેવું તમો ખરીદનાર કબુલ રાખો છો.

(૧૯) સદરહુ પરીયોજનામાં આવેલ બિલ્ડીંગોનાં સમુહનું અમોએ **"શિલ્પન નોવા"** 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 (ફ્લેટ) 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 (ફ્લેટ) હોલ્ડર કે એશોસીએશન માટે ફરજીયાત છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. પરંતુ સદરહુ અગાસી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૪) ઉપરોક્ત મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, ફ્લેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલનાં એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગનાં 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 (ફ્લેટ) 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 (ફ્લેટ) કે પ્રશંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનારના નામ જોગ એશોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એશોસીએશન બોડીએ પણ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) 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 (ફ્લેટ) બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. (એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એશોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.) એશોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહિ આવે તેવા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) 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 (ફ્લેટ) ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધકર્તા રહેશે.

(૨૭) સદરહુ રહેણાંક હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જે **"શિલ્પન નોવા"** નાં નામથી ઓળ ખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે

પાલતુ પ્રાણી 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 એશોસીએશને 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) કલબ હાઉસમાં આવેલ સુવિધાઓ જેવી કે મલ્ટી પર્પઝ હોલ, સોસાયટી ઓફીસ, જીમ, ટેરેસનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનો વપરાશ ચાર્જ એશોસીએશન જે કાંઈપણ નક્કી કરે તે જે તે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર અથવા તેનાં ભાડુઆતે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. જે ચાર્જ ચુકવ્યે જ તમો કલબ હાઉસની સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરી શકશો. જે ચાર્જ ન ચુકવનાર એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર અથવા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ભાડુઆત આ સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

ટુંકમાં જે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરએ કલબ હાઉસની સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવો હશે તેઓએ એશોસીએશનન જે ફી/ચાર્જ નક્કી કરે તે ચાર્જ/ફી અલગથી ભરપાઈ કરવાનો રહેશે. ત્યારબાદ જ તેઓ એશોસીએશનનાં નિયમો મુજબ સુવીધાનો ઉપયોગ કરી શકશે.

(૩૧) 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.

(૩૨) 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.

(૩૩) 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 (ફ્લેટસ)/ યુનીટોનું વેચાણ થયે વણવહેંચાયેલો હિસ્સો એટલે કે પરિશિષ્ટ-૪ માં દર્શાવેલ તમામ પ્રકારની સહિયારી સુવિધાઓનાં કબ્જા, ભોગવટાની સોંપણી અમોએ સોસાયટી/ એસોસીએશનને કરવાની 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 (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 તમોએ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૪) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) 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 ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" નાં કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૫) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) 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 (ફ્લેટ) અંગેના ટાઈટલ 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 "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." નાં ડીરેકટર શ્રી સમીર મગનભાઈ કાલરીયાએ કરી આપેલ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ ની કલમ-૧૭ હેઠળનો માલીકીનો એકરાર (ડેકલેરેશન તથા એ.ઓ.પી. નાં નિયમો) ની નકલ.
(૦૩) રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૬, તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૯ નાં રોજ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
(૦૪) "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." નાં નામનાં રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનો નમુનો ૮-અ, હક્ક પત્રક નં.૬ થી નોંધાયેલ. તેની નકલ.
(૦૫) જમીન આંકવા/ ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરીના વર્ગીકરણ નં.૬૩, તા.૧૫/૦૨/૨૦૧૯ તથા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
(૦૬) "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." નાં નામનો જીલ્લા સેવા સદન, કલેકટર કચેરી, બિનખેતી શરતભંગ શાખા, શ્રોફ રોડ, રાજકોટનાં બિનખેતી સુધારા હુકમ નં.એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં.૨૬૧/૧૮-૧૯,તા.૦૫/૦૩/૨૦૧૯ ની નકલ.
(૦૭) "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." નાં નામનો જીલ્લા સેવા સદન, કલેકટર કચેરી, બિનખેતી શરતભંગ શાખા, શ્રોફ રોડ, રાજકોટનાં બિનખેતી હુકમ નં.એન.એ./ લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં.૨૬૧/૧૮-૧૯, તા.૧૦/૧૨/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૦૮) અનુક્રમ નં.૨૪૦૫, તા.૨૫/૦૫/૨૦૧૮ (નોંધ્યા તા.૦૨/૦૬/૨૦૧૮) નાં રોજ "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." વતી તેનાં અધિકૃત ડાયરેકટર ભરતભાઈ બાવનજીભાઈ ઢાણીયા જોગ (૧) શ્રી પ્રભુદાસભાઈ રાઘવભાઈ કોરડીયા (૨) શ્રીમતી વિજયાબેન પ્રભુદાસભાઈ કોરડીયા (૩) શ્રીમતી જયોત્સનાબેન અરવિંદભાઈ કોરડીયા (૪) શ્રી નિશાંત ગોકળભાઈ કોરડીયા તથા (૫) શ્રી મહેન્દ્ર કેશવલાલ ફડદુએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૦૯) "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." નાં નામે નાયબ કલેકટર અને સબ-ડિવીઝનલ મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, રાજકોટ શહેર પ્રાંત-૧, જુની કલેકટર કચેરી કમ્પાઉન્ડ, રાજકોટનાં સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ ગણોત વહીવટ પતાવટ અને ખેતીની જમીન વટહુકમ-૧૯૪૯ ની કલમ-૫૪ તળેના નિયમ-૧૮ તળે બિનખેતી વિષયક હેતુ માટે કામચલાઉ ખેતીની જમીન ખરીદ કરવાનાં પ્રમાણપત્ર નં.પ્રાંક / જમન-૧ / રૈયા / કલમ-૫૪ /ફા. નં.૧૪/૨૦૧૮, તા.૨૪/૦૫/૨૦૧૮ નાં રોજની નકલ.

(૧૦) "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." નાં ડીરેકટરો વચ્ચે તા.૨૧/૦૫/૨૦૧૮ નાં રોજ મળેલ બોર્ડ ઓફ ડીરેકટરની મીટીંગનાં અનુસંધાને (૧) શ્રી અમીત વ્રજલાલ ત્રાંબડીયા (૨) શ્રી સમીર મગનભાઈ કાલરીયા (૩) શ્રી ભરતભાઈ બાવનજીભાઈ ઢાણીયા તથા (૪) શ્રી રાહુલ જયંતીભાઈ કાલરીયા (૫) શ્રી પરેશ નારણભાઈ ગોહેલ (૬) શ્રી સાગર ખોડીદાસભાઈ સાકરીયા (૭) શ્રી વિજયભાઈ બાવનજીભાઈ ઢાણીયા ને વિભકત પણે સાત પૈકી કોઈપણ એકની હાજરી અને સહિથી કંપની વતી તમામ પ્રકારની કાયદેશરની કાર્યવાહી કરવા થયેલ રીઝોલ્યુશન ડીડની નકલ.

(૧૧) "શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી." નાં નામનાં રજીસ્ટર થયાનું પ્રમાણપત્ર તથા "મેમોરેન્ડમ એન્ડ આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશન" ની નકલ.

(૧૨) અનુક્રમ નં.૯૪૨, તા.૨૪/૦૧/૨૦૦૭ નાં રોજ (૧) શ્રી પ્રભુદાસભાઈ રાઘવભાઈ કોરડીયા વિગેરે....(૫) જોગ "ગુજરનાર સ્વ. સવાભાઈ વીરાભાઈ" નાં કાયદેસરનાં વારસદારો (૧) શ્રી હિરૂબેન સવાભાઈ પાદરીયા વિગેરે...(૪) એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૩) અનુક્રમ નં.૧૬૫૦, તા.૦૪/૦૬/૧૯૬૪ નાં રોજ પટેલ સવા વીરા જોગ રજપુત કાબા રાજમલએ કરી આપેલ ચુકસુધારા દસ્તાવેજ. જે ૧ નંબરની બુકના નં.૧૯૩૯, વોલ્યુમ નં.૩૮૬, તા.૨૫/૦૮/૧૯૬૪ થી નોંધાયેલ. તેની નકલ.

(૧૪) અનુક્રમ નં.૧૪૦, તા.૧૭/૦૧/૧૯૬૪ નાં રોજ પટેલ સવા વીરા જોગ રજપુત કાબા રાજમલએ કરી આપેલવેચાણ દસ્તાવેજ. જે ૧ નંબરની બુકના નં.૪૯૧, વોલ્યુમ નં.૩૬૦, તા.૨૪/૦૨/૧૯૬૪ થી નોંધાયેલ. તેની નકલ.

(૧૫) અનુક્રમ નં.૨૪૨૧, તા.૦૧/૧૦/૧૯૬૩ નાં રોજ રજપુત કાબા રાજમલ જોગ પુતનાબાઈ મીનોચર માણેકજીએ કરી આપેલ બિનઅવેજી ચુકસુધારા દસ્તાવેજ. જે ૧ નંબરની બુકના નં.૩૬૨૬, વોલ્યુમ નં.૩૪૨, તા.૦૩/૧૨/૧૯૬૩ થી નોંધાયેલ. તેની નકલ.

(૧૬) અનુક્રમ નં.૨૫૪૩, તા.૧૭/૧૧/૧૯૫૮ નાં રોજ રજપુત કાબા રાજમલ જોગ પુતનાબાઈ મીનોચર માણેકજીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ. જે ૧ નંબરની બુકના નં.૨૪૧૨, વોલ્યુમ નં.૧૬૪, તા.૨૮/૧૨/૧૯૫૮ થી નોંધાયેલ. તેની નકલ.

(૧૭) ટી.પી. સ્કેચ તથા પુનઃવહેંચણી પત્રકની નકલ.

(૧૮) ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

(૧૯) ટીપ્પણની નકલ.

(૨૦) ઉતરોતરનાં રેવન્યુ રેકર્ડઝ ગામનો નમુનો ૭/૧૨, ૮-અ, હક્કપત્રક નં.૬ માં નોંધ (પ્રમોલગેશન) ની નકલ.

(૨૧) "રેરા" રજી. સર્ટીફીકેટની નકલ.

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

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર(પશ્ચિમ)માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬,૮૬૯-૦૦ જેમાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬ (રૈયા) આવતા તેનાં એફ.પી. નં.૨૦ થી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧,૪૮૯-૦૦ રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેડવાણ થતાં તેનાં બીનખેડવાણ મંજુરી વાળી જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝડ ઈમારતોની પરીયોજના કે જે **"શિલ્પન નોવા"** નાં નામથી ઓળખાય છે. જે પરીયોજનામાં કુલ (૫)-પાંચ બિલ્ડીંગો-"એ"/૧, "એ"/૨, "બી"/૧, "બી"/૨ અને "બી"/૩ નું બાંધકામ કરેલ છે. જે બિલ્ડીંગોમા નીચે મુજબની સુવીધાવાળા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નું બાંધકામ કરેલ છે.

-: બેઝમેન્ટમાં :-

કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે-(૨) રેમ્પ તથા પેસજનું બાંધકામ કરેલ છે.

-: મલ્ટીપર્પસ રૂમ :-

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :-

કવર્ડ પાર્કીંગ, બે-(૨) સ્ટોર, જેન્ટસ તથા લેડીઝ ટોયલેટ બ્લોક તથા સીડીનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફલોરમાં :-

બે-(૨) મલ્ટીપર્પઝ રૂમનું બાંધકામ તથા ટેરેસનું બાંધકામ કરેલ છે.

-: ટાવર નં."એ"-૧ અને "એ"-૨ :-

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :-

કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, બે-(૨) લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફલોરમાં :-

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ, ફયુલ, બાલ્કની, ત્રણ-(૩) બેડરૂમ, ત્રણ-(૩) ટોયલેટ, એવા (૪)-ચાર યુનીટ તથા સીડી, બે-(૨) લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા ટેરેસનું બાંધકામ કરેલ છે.

સેકન્ડ ફલોરથી ફોર્ટીન્થ ફલોરમાં :-

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ, ફયુલ, બાલ્કની, ત્રણ-(૩) બેડરૂમ, ત્રણ-(૩) ટોયલેટ, એવા (૪)-ચાર યુનીટ તથા સીડી, બે-(૨) લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

-: ટાવર નં."બી"-૧, "બી"-૨ અને "બી"-૩ :-

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :-

કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, બે-(૨) લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

<u>ફર્સ્ટ ફલોરમાં :-</u>

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ, સ્ટોર, બાલ્કની, ત્રણ-(૩) બેડરૂમ, ત્રણ-(૩) ટોયલેટ, એવા (૪)-ચાર યુનીટ તથા સીડી, બે-(૨) લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા ટેરેસનું બાંધકામ કરેલ છે.

<u>સેકન્ડ ફલોરથી ફોર્ટીન્થ ફલોરમાં :-</u>

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ, સ્ટોર, બાલ્કની, ત્રણ-(૩) બેડરૂમ, ત્રણ-(૩) ટોયલેટ, એવા (૪)-ચાર યુનીટ તથા સીડી, બે-(૨) લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ એક બિલ્ડીંગમાં એક-(૧) થી ચૌદ-(૧૪) માળ સુધી એક માળે (૪)-ચાર યુનીટ મળી કુલ-(૫૬) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટસ) એમ સમગ્ર ઈમારતમાં કુલ (૨૮૦)-બસ્સો એંસી એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ કરેલ છે. જે સમગ્ર ઈમારત **"શિલ્પન નોવા"** ની ચતુ:ર્સિમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

ઉત્તરે	:-	અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૮૨-૪૮ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૮૮-૮૦+૧૧-૯૮ આવેલ છે.
પુર્વે	:-	કોમન પ્લોટ બાદ ૨૪-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૯૨-૬૭+૧૫-૮૯+૫-૧૧ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૯૦-૬૫+૩૬-૩૯ આવેલ છે.

<u>-: પરિશિષ્ટ -૨ (બિલ્ડીંગ) :-</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"શિલ્પન નોવા"** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેથી **ટાવર નં."......."** આવેલ છે. જેની ચતુ:ર્સિમા નિચે મુજબ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

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

<u>-: પરિશિષ્ટ-"૩":- (એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નો ફલોર પ્લાન)</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ **ટાવર નં."......"** માંહેથી **.......... માળ** ઉપર આવેલ **એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નં...............**જેનાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.આ..............**બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.............વોશ એરીયા ચો.મી.આ...........ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.........., ઓપન કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ............ જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.......... વાળો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) આવેલ છે. જેની ચતુ:ર્સિમા નિચે મુજબ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

<u>-: પરિશિષ્ટ-૪ (સહીયારી સુવીધા) :-</u>

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, કલ્બ હાઉસ, બિલ્ડીંગ વિગેરે... આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવીધાનો કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ(ફલેટ) 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)---------------------

સમીરભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા તે

"શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી."

નાં ડાયરેકટર દરજજે :- (૨)--------------------

....

સમીરભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા તે

"શિલ્પન બિલ્ડર્સ પ્રા.લી."

નાં ડાયરેકટર દરજજે :- (તે વેચનાર)

(તે ખરીદનાર)