# ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો
# વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.-૬૬/૧ પૈકી ૧ તથા ૬૬/૧ પૈકી ર ની (જમીન એકર ૨-૨૩ ગુંઠા) રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા જમીનના **"રામેશ્વર રેસીડેન્સી"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૫૪ થી ૫૭ મળી કુલ ૪(ચાર) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૧૧-૬૪ ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** ના નામથી ઓળ ખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **માહેના ......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.-.........** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....-... છે. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....-... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...-... તથા જેનો જમીનનો વણવહેચાયેલ હિસ્સો ચો.મી.આ...-... આવેલ છે જેનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

**વેચાણ કિંમત રૂા......,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ............... પુરા.**

**ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૫(વાવડી) એફ.પી. નં.૨૦**

રેરા રજી. નં.......................................................

**શ્રી ...................................,** **(PAN : )**

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

રહે. ઠે. :..............................

**:::::::::: તે મિલ્કત ખરીદનાર.**

**:::::::::::::::: લખાવી લેનાર.**

...૨/-

**<u>જોગ લખી આપનારાઓ :-</u>** **(PAN :ABSFM 2724 Q)**

**"મમતા ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો**

**(૧) શ્રી વિઠૂલભાઈ રત્નાભાઈ મોરડ,**

ઉ.વ.આ. : ૫૧, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે ઠે. :"મમતા", બ્લોક નં.૪૭, કે.કે. પાર્ક, ૪૦ ફુટ રોડ,

ગોવિંદરત્ન બંગલોની પાછળ, મવડી, રાજકોટ.

**(૨) શ્રી નીરવ વિઠૂલભાઈ મોરડ,**

ઉ.વ.આ. :૨૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે ઠે. :"મમતા", બ્લોક નં.૪૭, કે.કે. પાર્ક, ૪૦ ફુટ રોડ,

ગોવિંદરત્ન બંગલોની પાછળ, મવડી, રાજકોટ.

**(૩)શ્રી ઘનશ્યામભાઈ પુનાભાઈ ભાદાણી,**

ઉ.વ.આ. : ૫૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ઠે. :-"સુખનાથ", કે.કે. પાર્ક શેરી નં.૧,

મવડી બાયપાસ રોડ, ગોવિંદરત્ન બંગ્લોઝ-૨ પાસે, રાજકોટ.

**ઉપરોકત ક્રમ નં.૨ તથા ૩ ના ભાગીદાર દરજજે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારના અધીકૃત વહીવટકર્તા દરજજે**

**:::::::::: તે મિલ્કત વેચનાર.**

**::::::::: લખી આપનાર**

---

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-૨૭૮, તા.૯-૦૩-૨૦૨૨.

---

**જત તમો ખરીદનાર જોગ આ ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :-**

**<u>પ્રાથમીક :-</u>**

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.-૬૬/૧ પૈકી ૧ તથા ૬૬/૧ પૈકી ૨ ની (જમીન એકર ૨-૨૩ ગુંઠા) રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા જમીનના **"રામેશ્વર રેસીડેન્સી"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૫૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૪-૦૦ તથા પ્લોટ નં.-૫૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૪-૦૦ તથા પ્લોટ નં.-૫૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૪-૦૦ તથા પ્લોટ નં.-૫૭ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૧૯-૬૪ મળી કુલ ૪(ચાર) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૪૧૧-૬૪ બરાબર ચો.વા.આ. ૪૯૨-૩૨

(બાંધકામ પ્લાન પાસ સાથેની ખુલ્લી જમીન) અમો વેચનારાઓની મમતા ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.-૬૨૩૮, તા.૩૦/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજથી શ્રી વિઠ્ઠલભાઈ રત્નાભાઈ મોરડ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ ત્યારબાદ અગાઉ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન રીવાઇઝડ કરાવવા માટે અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટે લો-રાઇઝ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવા માટેનો બિલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજુ કરતા તેમની કચેરીના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.-૨૭૮, તા.૯-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજથી રીવાઇઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબના પ્લોટ નં.૫૪ થી ૫૭ મળી કુલ ૪(ચાર) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૧૧-૬૪ ઉપર મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમોએ સ્થાનિકે બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારથી ઉપરોકત જણાવેલ બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમારી મમતા ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. અને વેચાણ, વ્યય, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો અમારી ભાગીદારી પેઢીને સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તેથી ઉપરોકત વિગતે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ તમો ઉપરોકત ખરીદનારાઓને **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **માહેના ......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.-.........** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....-... છે. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....-... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...-... તથા જેનો જમીનનો વણવહેચાયેલ હિસ્સો ચો.મી.આ...-... આવેલ છે. તે ફલેટ વેચાણ આપતા અમારી ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે તમો ખરીદનારાઓ જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ફલેટ" તરીકે કરેલ છે.

(૨) સદરહું પ્લોટ નં.-૫૪ થી ૫૭ ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.-૨૭૮, તા.૯-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવી બાંધકામ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. તે બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા ૩(ત્રણ) દુકાન તેમજ ફર્સ્ટ ફલોર થી સીકસ્થ ફલોર સુધી ૧૮(અઢાર) ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમો લખી આપનારાઓએ

**"ગોલ્ડન હિલ્સ"** નામ આપેલ છે તેનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃ સીમા **પરિશિષ્ટ–૧** માં બતાવવામાં આવેલ છે. આમ આ મીલ્કત અમો લખી આપનારની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમાં અમારી ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વ્યવહાર અને વહીવટ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૩) સદરહું ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.–૬૬/૧ પૈકી ૧ તથા ૬૬/૧ પૈકી ૨ ની (જમીન એકર ૨–૨૩ ગુંઠા) રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા જમીનના **"રામેશ્વર રેસીડેન્સી"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.–૫૪ થી ૫૭ મળી કુલ ૪(ચાર) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૧૧–૬૪ ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** ના નામથી ઓળ ખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **માહેના ......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.–.........** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....–... છે. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....–... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...–... તથા જેનો જમીનનો વણવહેચાયેલ હિસ્સો ચો.મી.આ...–... આવેલ છે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃ સીમા **પરિશિષ્ટ–૨** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તે તમોને **રૂા....,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા .............. .......** પુરા નો અવેજ નીચેની વિગતે લઈ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ નં.–...........** હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ ફલેટ તરીકે ઓળખાવવામાં આવેલ છે.

(૪) સદરહું **ફલેટ**વાળા બીલ્ડીંગ **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બિલ્ડીંગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર છે. અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્પેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડસ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું **ફલેટ** વાળા બીલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડસ સાથેની ઝેરોક્ષ ફાઈલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેથી ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહું **ફલેટ** વાળા બીલ્ડીંગ **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ (રૂડા)

અથવા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્પેકશન કરેલ છે. અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોએ આજરોજ સંભાળેલ છે.

(૬) **સદરહું ફલેટ**ના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ પણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. **સદરહું ફલેટ**નો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૭) **સદરહું ફલેટના** બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો, (સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક (અન્ડર ગ્રાઉન્ડ/ઓવર હેડ), ટોપ ફલોર ટેરેસ તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી. તેમજ તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

(૮) **સદરહું ફલેટ**ના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ-રોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા બિલ્ટઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈ પણ ફેરફાર કે પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને આપેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ **ફલેટ** વેચાણ રાખેલ છે.

(૯) **સદરહું ફલેટ** તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકિકતે તમો **સદરહું ફલેટ**ના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો,

...૬/-

વસાવજો અને તમારુ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફ્લેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૧૦) **સદરહું ફ્લેટ** વાળા બીલ્ડીંગમાં જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો **ફ્લેટ** વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ-હિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કુદરતી આફત, ધરતીકંપ, વાવાઝોડુ, ફ્લડ વિગેરે કોઈ પણ સંજોગોમાં **"ગોલ્ડન હિલ્સ"**વાળુ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધિન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો **ફ્લેટ** મળેલ છે. તે જ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના **ફ્લેટ**નો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે. તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧) **સદરહું ફ્લેટ** વાળા **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કે કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ **ફ્લેટ** અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. જેના વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને **સદરહું ફ્લેટ** વેચાણ આપેલ છે. જેનો તમો ખરીદનારાઓ

પાસેથી અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે. :-

| **રકમ રૂા.** | **વિગત** |
| --- | --- |
| રૂા........../- | અંકે રૂપિયા ................ પુરા .......... .......... શાખાના ................, તા.../... /.... ના રોજથી વસુલ મળેલ છે. |
| રૂા........../- | અંકે રૂપિયા ................ પુરા .......... .......... શાખાના ................, તા.../... /.... ના રોજથી વસુલ મળેલ છે. |
| કુલ રૂા...,૦૦,૦૦૦-૦૦ | અંકે રૂપિયા .......... પુરા. |

ઉપરોકત વિગતે તમો ખરીદનારાઓ પાસેથી અવેજની સંપુર્ણ રકમ અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને મળી ગયેલ છે. અમો આથી તેની પંહોચ સ્વીકારીએ છીએ. તેમજ અવેજ બાબતે અમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર રહેતા નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં પણ આ બાબતે અમોએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી જેની વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૧૨) **સદરહું ફલેટ**નો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકિકતે સદરહું ફલેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા ખર્ચે નામ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અંગેની જરૂરી અરજીઓમાં અમારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે અને હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવું છે. તેમજ સદરહું **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** ની મિલ્કતને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેકસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, લેવી, શેષ વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તેમ છતાં આવા કોઈ વેરાઓ ભરવાના બાકી હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવા છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારાઓની અંગત રહેશે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને

બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

(એ) **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** માં તમોને વેચાણ આપેલ **ફ્લેટ** ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટસનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના **પરિશિષ્ટ-૨** માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈ પણ રીતે કોઈ પણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(સી) **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ **ફ્લેટ** કબજેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો **ફ્લેટ ઓનર્સ એસોશીએશન** સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોશીએશનને એસોશીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે. અમારી માલીકીના **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ **ફ્લેટસ**નો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(ડી) સદરહું એસોશીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી

કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના **ફલેટ** બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી કે રૂડા તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસેઝની રકમ ભરવાની આજની તારીખથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસેઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોશીએશનને ઉપરોકત કલોઝ–ડી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોશીએશનનો અગ્રહકક છે.

(જી) તમારા **ફલેટ**ના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોશીએશન કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(એચ) સદરહું **ફલેટવાળા** બીલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને બીલ્ડીંગનાં બાંધકામનાં પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ–મટીરીયલ, વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ **ફલેટ** અમો લખાવી લેનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ) સદરહું **ફલેટ** કે **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** ની દિવાલો, સીડી, પાઈપ લાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કિંગ, વિગેરેમાં કે ઈમારતનાં બારોબારનાં રંગ રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ

બહારના એલીવેશનનું મટીરીયલ વિગેરે બદલાવવાના થાય ત્યારે જે મટીરીયલ સંપુર્ણ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સમયે વાપરેલ હોય જેમ કે બહારનો કલર, એલ્યુમીનીયમ સેકશન વિન્ડો, ગ્લાસ વિગેરે છે. તેજ મટીરીયલમાં અને કલરનો વપરાશ કરવાનો રહેશે તેમાં ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેમજ આજુબાજુ કે ઉપર–નીચે વાળાને હરકત થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરી શકશો નહી.

(જે) સમગ્ર બીલ્ડીંગની અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો ફલેટસ હોલ્ડરોએ તેમના હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહું ફલેટના વેચાણની સાથે પાર્કિંગ માટે જે સહીયારી જગ્યા આપેલ છે. તેમાં એશોસીએશન સ્પેસીફીક રીતે કાર પાર્કીગ માટે ફલેટ વાઈઝ જે જગ્યા એલોટ કરે તે રીતે અને તે જ જગ્યાએ તમોએ કારનુ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. અને તેનો ઉપયોગ ફકત વાહન પાર્કિંગ તરીકે કરવાનો છે.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

**(એ)** સદરહું બીલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી તમો **ફલેટ** ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. સદરહું બિલ્ડીંગની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હકક, સતા કે અધિકારો રહેશે નહી. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળ નાર એફ.એસ.આઈ.ના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

**(બી)** આ બીલ્ડીંગના બાંધકામ સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

**(સી)** **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોશીએશન લેશે પરંતુ તમારી

જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકે વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બીલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બીલ્ડીંગના કમ્પાંઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો એક ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકિકતે સબમર્શીબલ પંપ માંથી તેમજ પાણીના ટાંકા માંથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે.

**(ડી)** **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે ફલેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમાં જે તે ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેનીના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે. અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

**(ઈ)"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બલ્ડીંગમાં આવેલ **ફલેટ**ની માલીકી જે તે **ફલેટ** ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ **ફલેટ**નો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **ગોલ્ડન હિલ્સ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશનના** સભ્ય થવું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોશીએશન ના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો તમો ભોગવી શકશો. અને તેની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને બિલ્ડીંગનું નામ **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** રાખેલ છે. તેમા તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી કે ફેરફાર કરી શકશો નહી.

**(એફ)** સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ મિલ્કત છે. તેથી આ મિલ્કતનો ઉપયોગ તથા ઉપભોગ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે સદરહું ફલેટની અંદર તમો ખરીદનાર કોઈપણ જાતના પ્રર્વતમાન કાયદાની જોગવાઈ વિરૂધ્ધના ગેરકાનુની કાર્ય કરી શકશો નહી. તેમ છતા આ અંગેનો

કોઈપણ જાતનો ગેરકાયદેસર ઉપયોગ મિલ્કત હોલ્ડરો દ્વારા કરવામાં આવશે તો એશોસીએશનને જાણ થયે તેઓ આવા મિલ્કતના હોલ્ડરો સામે કાયદેસરની લીગલ કાર્યવાહી કરી શકશે. જેના ખર્ચ તથા પરીણામની જવાબદારી મિલ્કત હોલ્ડરની રહેશે.

**(જી)** આ સાથેના **પરિશિષ્ટ**–૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈનસપ્રેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ કબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

**(એચ)** યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો વેચનારાઓએ, કલોઝ–૧૯ માં જણાવેલ સુચીત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપ્રત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપ્રત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તેમા તમારો હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણા તમો ખરીદનારાઓએ ચુકવવાના રહેશે.

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈ પણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. જે ઓનરશીપ ધોરણે ધારણકર્તા સર્વે ફલેટ હોલ્ડરોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૬) સદરહું ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર ખરીદનારને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના સદરહું ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે ખરીદનારને નોટીસ આપ્યાની ૧૫(પંદર)–દિવસમાં રકમ ખરીદનાર પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થયા બાદ પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૧૭) **<u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>**

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત ખરીદનારને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજન દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદમાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૮) <u>SEVERABILITY</u> :-

<u>અલગતા બાબત :-</u>

રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ તે 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 તે કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી તે કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૯) સદરહું મિલ્કતને લગતાં અમો વેચનારાઓના પુરોગામી તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. નીચે લખી વિગત વાળા અસલ લેખ દસ્તાવેજો હાલ અમારા કબજામાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં અમારા કબજાના લેખ દસ્તાવેજો અમારે તમારા એસોશીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે તમારે જોવા બતાવવા જરૂર પડે ત્યારે એસોશીએશનએ તમોને જોવા બતાવવાના છે.

**<u>ટાઈટલ ડીડઝ :-</u>**

નીચે મુજબના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સાથેની ઝેરોક્ષ કોપી ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧) મમતા ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી વિઠ્ઠલભાઈ રત્નાભાઈ મોરડ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ રજી.

વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૬૨૩૮, તા.૩૦/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૨) રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. તરફથી આપવામાં આવેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી લેટર નં.૨૭૮, તા.૯-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજના મંજુરી લેટર તથા બાંધકામ પ્લાનની નકલ.

(૩) શ્રી વિઠ્ઠલભાઈ રત્નાભાઈ મોરડ વિગેરે જોગ શ્રી લીલાવંતીબેન વિનોદભાઈ કોઠારીએ કરી આપેલ રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૩૦૦૭, તા.૨૦/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૪) શ્રી લીલાવંતીબેન વિનોદભાઈ કોઠારી જોગ શ્રી પ્રવિણભાઈ ચનાભાઈ સખીયાએ કરી આપેલ રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૧૩૦૫, તા.૧૪/૦૫/૨૦૧૩ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૫) બીનખેતી સનંદ અંગેનો દાખલો.

(૬) જીલ્લા પંચાયત કચેરી રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં.-એન.એ. -લેરેકાક-૬૫-કેસ નં.૩૦૪/૦૬-૦૭/ વશી/૬૫૯૩/૬૭૦૦, તા.૮-૦૮-૨૦૦૭ ના રોજના બીનખેતી હુકમની નકલ.

(૭) મંજુર થયેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન તથા મંજુરી લેટરની નકલ.

(૮) શ્રી પ્રવિણભાઈ ચનાભાઈ સખીયા જોગ શ્રી અશ્વિનસિંહ મોહનસિંહ જાડેજા વિગેરેએ કરી આપેલ રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૧૭૩૭, તા.૪/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૯) શ્રી પ્રવિણભાઈ ચનાભાઈ સખીયા જોગ શ્રી ટેમભા ધીરૂભા જાડેજા વિગેરેએ કરી આપેલ રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૧૭૩૮, તા.૪/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૦) પ્રમોલગેશનથી હાલના માલીકના નામ સુધીના રેવન્યું રેકર્ડની નકલો તથા જમીન મહેસુલ ભર્યા અંગેની પહોંચ.

(૧૧) ઝોન સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

...૧૫/-

(૧૨) રેવન્યુ ટીપ્પણની નકલ.

ઉપરોક્ત મુજબના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સાથેની ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેમજ કબજા સાથેની તમામ વસ્તુઓ તમો ખરીદનારાઓએ જોઈ તપાસી આ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે.

(૨૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટમાં** અમારા નામનું ઈલેકટ્રીક તથા ડોમેસ્ટીક ગેસ કનેકશન આવેલ છે. જે તમોએ તમારે ખર્ચે તમારા નામે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર થયાની તારીખથી દિવસ-૩૦ ની અંદર ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ **ફલેટ** વેચાણ રાખેલ છે. અને તેમ કરવામાં જો તમો કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલેકટ્રીક કનેકશન અને ડોમેસ્ટીક ગેસ કનેકશન જી.ઈ.બી. અને જી.એસ.પી.સી. ને પરત સોંપી આપીશું તેમાં તમારે કોઈ જ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(૨૧) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ **ફલેટ**નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. જેના સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો ખરીદનારના શીરે છે. અને ભવિષ્યમાં ફલેટના સ્ટેમ્પ અને વેલ્યુએશન અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો ખરીદનારને શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨૨) સદરહું અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) ની નકલ તમોને આપેલ છે જે તમોએ વાંચેલ છે અને તેની તમામ શરતો તથા પ્રોજેકટની સાર-સંભાળ માટેના જે નિયમો બનાવેલ છે તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતો તથા નિમયોને આધિન રહીને આ ફલેટ/દુકાન તમોને વેચાણ આપેલ છે. **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** માં આવેલ **ફલેટસના** માલીકનું એ.ઓ.પી. રજીસ્ટર કરાવવામાં આવેલ છે અને તમોને ઉપરોક્ત એ.ઓ.પી.માં જણાવેલ સામાન્ય સુવીધાઓ જ આપવામાં આવેલ છે.

(૨૩) સદરહું બિલ્ડીંગમાં વપરાયેલ FSI ઉપરાંત વધેલો FSI તથા ભવિષ્યમાં મળનાર FSI નો હકક ખરીદનારનો રહેશે અને વેચનારનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ઈમારત માહેનું મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ મળનારી FSI, એડિશનલ FSI, કોમન એરીયા

તથા અગાસીના હકકો સોસાયટી/એશોશીએશન ઓફ એલોટીઝના રહેશે તેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહી.

(૨૪) સદરહું સરકારશ્રીના ધારા-ધોરણ મુજબ સર્વીસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી.ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા પહેલા તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને ચુકવી આપવાના છે/આપેલ છે.

**-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૧ ::-**

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.-૬૬/૧ પૈકી ૧ તથા ૬૬/૧ પૈકી ૨ ની (જમીન એકર ૨-૨૩ ગુંઠા) રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા જમીનના **"રામેશ્વર રેસીડેન્સી"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૫૪ થી ૫૭ મળી કુલ ૪(ચાર) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૧૧-૬૪ ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગની પાર્કીંગ સહીતની સંયુકત ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- માર્જીનની જગ્યા ત્યારબાદ ૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :- માર્જીનની જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ એફ.પી. નં.૨૬ ની મિલ્કત આવેલ છે.

પૂર્વે :- માર્જીનની જગ્યા ત્યારબાદ ૧૨-૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- માર્જીનની જગ્યા ત્યારબાદ પ્લોટ નં.૫૩ ની મિલ્કત આવેલ છે.

**-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૨ ::-**

સદરહુ **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **માહેના ......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.-.........** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....-... છે. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....-... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...-... તથા જેનો જમીનનો વણવહેચાયેલ હિસ્સો ચો.મી.આ...-... આવેલ છે. તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

**-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૩ ::-**

**"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

(૧) **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન,

(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં આવેલ પાર્કીગ, સીડી તથા લીફટ, લીફટ રૂમ,

(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક,

(૪) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર,

(૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર,

(૬) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, તથા સબમર્શીબલ પંપ,

(૭) સમગ્ર મીલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખૂલ્લી જગ્યા વિગેરે.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજીત છે.

ઉપરોકત વિગતે જે બાંધકામ પ્લાન મુજબ **"ગોલ્ડન હિલ્સ"** બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે ફલેટ ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. ફલેટ હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓનાં ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ-પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ ખુલ્લી જગ્યા અને પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ હોલ્ડરોએ સહીયારી રીતે કરવાનો છે. અને ઉપર જણાવેલ પરીશિષ્ટ-૩ મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ હોલ્ડરને સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ છે. તેથી આ સિવાયની વધારાની સહીયારી સુવિધાની માંગણી ભવિષ્યમાં ફલેટ હોલ્ડરે કરવાની નથી.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ પાર્કીગ તથા સદરહું બિલ્ડીંગમાં ફર્સ્ટ ફલોર થી સીકસ્થ ફલોરના ફલેટની આગળના ભાગે આવેલ કોમન પેસેજ તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોરની ફલેટની માર્જીનની જગ્યામાં આવેલ પાર્કિંગ

મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ અંદરના પાર્કિંગના હકકો માત્ર ફલેટ ધારણકર્તાઓનો જ રહેશે. કોમર્શીયલ યુનીટોના માલીકો/ધારકોને હકકો અને અધિકારો ફકત ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ દુકાનની આગળના ભાગના પાર્કીંગ પુરતો જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

ઉપરોકત **ફલેટ**નો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને અમોને કબુલ મંજુર હોય તે બદલ સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ તા.: / /૨૦૨૨.

**અત્રે:::::::::::::::::::::::::: મતુ અત્રે:::::::::::::::::::::::::: શાખ**

૧........................................ ૧........................................

**શ્રી નીરવ વિઠ્ઠલભાઈ મોરડ**
**(તે મમતા ડેવલોપર્સના નામથી**
**ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર** ૨........................................
**તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)**

૨........................................

**શ્રી ઘનશ્યામભાઈ પુનાભાઈ ભાદાણી**
**(તે મમતા ડેવલોપર્સના નામથી**
**ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર**
**તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)**

૧.......................................... ફોટો ...................
શ્રી નીરવ વિઠ્ઠલભાઈ મોરડ અંગુઠાની છાપ
(તે મમતા ડેવલોપર્સના નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)
(વેચનાર)

૨.......................................... ફોટો ...................
શ્રી ઘનશ્યામભાઈ પુનાભાઈ ભાદાણી અંગુઠાની છાપ
(તે મમતા ડેવલોપર્સના નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)
(વેચનાર)

.......................................... ફોટો ...................
શ્રી ...................... અંગુઠાની છાપ
(ખરીદનાર)

વેચનારની સહી

ખરીદનારની સહી

સરનામુ :-વાવડી ગામના રેવન્યુ સર્વે **નં.૬૬**/૧ પૈકી ૧ તથા **૬૬**/૧ પૈકી ૨ માં આવેલ પ્લોટ નં.૫૪ થી ૫૭, **"ગોલ્ડન હિલ્સ" માહેના ... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.-......, "રામેશ્વર રેસીડેન્સી"** તપન હાઈટસ પાસે, વાવડી, રાજકોટ.

વેચનારની સહી　　　　　　　　　　ખરીદનારની સહી

સરનામુ :-વાવડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નં.૬૬/૧ પૈકી ૧ તથા ૬૬/૧ પૈકી ૨ માં આવેલ પ્લોટ નં.૫૪ થી ૫૭, **"ગોલ્ડન હિલ્સ" માહેના ... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.-......, "રામેશ્વર રેસીડેન્સી"** તપન હાઈટસ પાસે, વાવડી, રાજકોટ.