// ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ //

પ્રમોટરે (વેચનારે) રિયલ એસ્ટટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે **રજી. નં.** .... **તા.** .... થી રાજકોટ ખાતે નોંધણી કરાવેલ છે.

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૭૬.૩૨ ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક લો–રાઈઝ ઈમારત **"આંગન હાઈટસ"** માંહેથી **ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧** જેના રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ...., જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... થાય છે. તે ફલેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયેનો ઓનરશીપ ધોરણથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક નં. પંર૯ તા. ૦૨/૦૭/૨૦૧૯.

<u>જોગ લખાવી લેનાર...</u>

(૧) ...., (PAN NO. ....)

ધર્મે ...., ઉ. વ. ...., વ્યા. ....,

(૨) ...., (PAN NO. ....)

ધર્મે ...., ઉ. વ. ...., વ્યા. ....,

<u>તે ફ્લેટ ખરીદનાર....</u>

<u>જોગ લખી આપનાર...</u>

જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢી, જેના ભાગીદારો

(PAN NO. AAHFJ 2303G)

(૧) શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૩૧, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– પંચવટી સોસાયટી " જગતાત " ભક્તિધામ મંદિરની બાજુમાં, રાજકોટ.

(૨) શ્રી કિર્તીબેન દિપકભાઈ ઠેશીયા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૪૦, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, સેકન્ડ ફલોર, ફલેટ નં. ૨૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૩) શ્રી વીકલબેન યોગેશભાઈ કાલરીયા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૩૨, વ્યા. ગૃહકાર્ય, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, ફલેટ નં. ૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ. **બધાના કુલ મુખત્યાર દરજજે (૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેસીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૪૯, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– સાંઈનગર સોસાયટી, ચંદ્રપાર્ક પાસે, રાજકોટ. તથા **(૨) શ્રી યોગેશકુમાર મગનભાઈ કાલરીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૨, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, થર્ડ ફલોર, ફલેટ નં. ૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

<u>તે ફલેટ વેચનાર...</u>

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,:–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૪ થી ૩૦ તથા પ્લોટ નં. ૪૬ થી ૭૦ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૪૨૦૨.૬૬ શ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા શ્રી દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણીએ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૧૮૦૪ તા. ૧૫–૦૬–૨૦૧૧ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ હતી. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધના અનું. નં. ૬૪૫૪ થી નોંધ થયેલ છે. જેનું ગામ નમુના નં. ૮–અ માં લીઝનું ખાતું ખાતા નં. ૩૯૬૬ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

સદરહું પ્લોટસ ખરીદ કર્યા બાદ તા. ૧૫/૦૯/ ૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજથી સદરહું જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર શ્રી જયકુમાર કિશોરભાઈ ભાલાળા ભાગીદારી પેઢીમાંથી છુટા થતા તેમજ નવા ભાગીદાર શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ ભાગીદારી પેઢીમાં દાખલ થયેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધના અનું. નં. ૭૭૪૪ તા. ૦૫/૧૦/૨૦૧૩ થી નોંધ થયેલ છે. આ રીતે અને ત્યારથી અમો પ્રમોટર્સ પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છીએ. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

સદરહું મિલ્કત ખરીદ કર્યા બાદ પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ની જમીન ચો. મી. ૯૨૨.૨૧ માં અમો ભાગીદારી પેઢીએ રેશીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ બાંધવા માટે ક્રમાંક નં. રૂડા/ ટેક / ડેવ / વાવડી / ૧૦૦૫ / ૧૧ / ૩ / ૧૧૯ તા. ૯–૧–૨૦૧૨ ના રોજ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પારવાનગી ક્રમાંક નં. ૧૮૨ તા. ૦૧/૦૬/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ નું સબ–પ્લોટીંગ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી વર્ગીકરણ નં. ૪૫ તા. ૧૯/૦૬/૨૦૧૯ થી જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની મંજુરી મેળવેલ છે. તે મુજબ સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ તથા સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ મંજુર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૭૬.૩૨ ઉપર રહેણાંક લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી ક્રમાંક નં. ૫૨૯ તા. ૦૨/૦૭/૨૦૧૯ થી મંજુર મેળવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર ૪–ફલેટસ મળી કુલ ૨૮–ફલેટસનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. રહેણાંક લો–રાઈઝનું સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ **"આંગન હાઈટસ"** રાખવામાં આવેલ છે.

સદરહું મિલ્કતના તમામ પ્રકારના વેચાણ તથા વહીવટ કરવા માટે જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમારા જોગ કુલ મુખત્યારનામું કરી આપેલ છે. તે કુલ મુખત્યારનામાની સતાની રૂએ સદરહું બ્લોકનો અમોને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, વ્યવસ્થા, વહીવટ કરવાનો હકક અને અધિકાર છે. તેથી અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** માંહેથી **ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧** જેના રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ...., જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... થાય છે, તે ફલેટના અમારા તમામ પ્રકારના માલિકીહક્ક તથા સુખાધિકારના સઘળા હક્કો સહિત ઉઘડી વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– **અંકે રૂપીયા .... પુરા** માં વેચાણ આપેલ છે. જેનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ અમોને તમો ખરીદનાર પાસેથી હવે પછીની વિગતે અમોને મળી ગયેલ છે. જે અમો વેચનારને મળી ગયાની પહોંચ સ્વીકારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ. અને સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચતુ:સીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ "બી" માં દર્શાવેલ છે. (તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહું ફલેટ તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

(૩) સદરહું પ્રોજેકટ **"આંગન હાઈટસ"** નું વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ FSI, એડીશ્નલ FSI અને ટેરેસના તમા હક્કો તમો ખરીદનાર ફલેટ ઓનર્સના એસોશીએશન એટલે કે **"આંગન હાઈટસ ઓનર્સ એસોશીએશન"** ના

રહેશે. અમો વેચનાર એટલે કે પ્રકોટરનો FSI માં કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત કે હિસ્સો રહેતો નથી.

(૪) અમો વેચનારે તમો ખરીદનાર જોગ તા. .... થી આપેલ એલોટમેન્ટ લેટર અન્વયે રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ના એનેક્ષર–એ મુજબનું તમો ખરીદનાર જોગ અનું. નં. .... તા. .... ની કરી આપેલ સાટાખત કરારની શરતો તથા ઉપરોકત "રેરા" કાયદાની જોગવાઈઓ તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) સદરહું ફ્લેટ વાળા બીલ્ડીંગ **"આંગન હાઈટસ"** ની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર છે. અને માલીકી હક્ક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું ફ્લેટ વાળા બીલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડઝની ઝેરોક્ષ નકલ આજરોજ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૪) સદરહું ફ્લેટ વાળા **"આંગન હાઈટસ"** બીલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફીકેશન વાળારાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એથોરીટીએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોને ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફ્લેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે. અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો અન્ય કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હક્કદાર છો.

(૬) સદરહું ફલેટના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કીંગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ/કબજેદાર ને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી. કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ "સી" માં કરવામાં આવેલ છે.

(૭) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા કારપેટ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ, સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કે સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તેમજ અન્ય ફલેટ ધારોકોને ત્રાસ કે અડચણ થાય તેવા હેતુ માટે તમારી જગ્યાનો વપરાશ કરવાનો નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૮) સદરહું ફલેટ તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કિંમતનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બિનતકરારી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે, અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહું ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો તમારા પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ વારસદારો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો, અને તમારું દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેચાણ ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૯) સદરહું ફલેટવાળું બીલ્ડીંગ **"આંગન હાઈટસ"** જે કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૭૬.૩૨

ઉપર આવેલ છે. પરંતુ તમોને જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયા પુરતો તમારો હક્ક છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયના સહીયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈ પણ સંજોગો જેવા કે કુદરતી આફત, ધરતીકંપ, વાવાઝોડુ, ફલડ વિગેરેના કારણે **"આંગન હાઈટસ"** વાળું બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનીક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે, તે જ ફલોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટનો માલિકી હક્ક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધિકારના હક્કો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે. તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો.

(૧૦) સદરહું ફલેટ વાળા **"આંગન હાઈટસ"** બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હક્કનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો, કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવું તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો સંપુર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

રૂા. ..../– ....

....

રૂા. ..../– ....

....

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા ઉપરોકત વિગતે મને તમારા

પાસેથી મળેલ છે. જે અમોને મળી ગયાની પહોંચ સ્વીકારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. આથી અવેજ બાબતે અમો વેચનારે ભવિષ્યમાં વાંધા–તકરાર કે દાવા કરવાના રહેતા નથી.

(૧૧) સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બિનતકરારી કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહું ફલેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મયુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** ની મિલ્કતને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીન ખેતીનો આકાર વિગેરે આજસુધીના અમો વેચનારએ ભરી આપેલ છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતાં તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૨) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે/આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.

(૧૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજના શેડયુલ–બી માં તમારી માલકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા બિલ્ડીગ પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ અને ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.

(૧૪) **"આંગન હાઈટસ"** બીલ્ડીગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફલેટ કબજેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા બીલ્ડીગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી

સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તો ફલેટ હોલ્ડર્સનું **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** સંભાળશે. અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેનના પગાર, સફાઈ કામદારના પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** ને દર મહીનાની ૧૦ મી તારીખ સુધીમાં એડવાન્સ અગર તો એસોશીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૫) સદરહું **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"**માં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે અન્ય કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** ના ઠરાવો મુજબ હોદેદારો કે વહીવટદારો જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** ને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત ઉપર **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** નો અગ્ર હક્ક (પ્રથમ હક્ક)રહેશે.

(૧૭) તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે ગ્રામ પંચાયત તરફથી કે રૂડા તરફથી કે મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકરવામાં આવે તો તેવા તમામ વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા તારીખ સુધીની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે. ત્યાર પછીથી આવા તમામ પ્રવર્તમાન વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડીંગના અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** ને ઉપરોકત પેરેગ્રાફ નં. (૧૪) માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતો ટેકસ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(૧૮) તમારા ફલેટના એરીયા વાળા 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 **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** કરાવશે. આવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગીક અન્ય બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહું બીલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપરની અગાસી(ટેરેસ) તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ, અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે અગાસી(ટેરેસ) નો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાનો છે.. અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી.

(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) તમો ખરીદનારે સદરહું ફલેટસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ જગ્યાએ રમખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યાએ કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો વિગેરે રાખી શકાશે નહી. તે બાબતે **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો. અને આ બાબતે **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** જે નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં બિલ્ડીંગના ફલેટ ધારકોએ જાહેરાતના હોર્ડીંગસ મુકવાના નથી કે અન્ય રીતે જાહેરાત કરવાન નથી.

(ડી) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** માં જયારે–જયારે ફલેટનું વેચાણ થાય ત્યારે **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** નું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત છે, ત્યારબાદ

જ તે ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરી શકશે.

(ઈ) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** માં આવેલ ફ્લેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાનો વીજળી પુરવઠો અને બીજી અન્ય જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોશીએશન લેશે. પરંતુ, તમારી જગ્યાની અંદર જે ઈલેકટ્રીક કનેકશન છે તેના વપરાશ બદલની રકમ તમારે દરેકે વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બીલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બીલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો એક ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે સબમર્શીબલમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકામાંથી પાણી મેળવવાનો હક્ક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે. પાણી વેરો/નળ ચાર્જીસ ભરવામાં તમો ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદાર કસુર કરશો અને નળ કનેકશન કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફ્લેટ ઓનર્સની/ કબજેદારની વ્યકિતગત છે. તે અંગે અમો વેચનારની કે કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(એફ) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** માં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન, (ભવિષ્યમાં ડોમેસ્ટીક ગેસ પાઈપનનું કનેકશન લેવામા આવે તો તેની લાઈન વિગેરે) પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે રહેણાંકના ફ્લેટમાંથી પસાર થાય છે તેમાં જે–તે ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ પ્રકારની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે. અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી કે મિલ્કતને નુકશાન થાય કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(જી) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** માં આવેલ ફ્લેટની માલીકી જે–તે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલિકી હક્ક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધા ભોગવવા માટે **"આંગન હાઈટસ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** ના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે તે તમો ખરીદનારે તેમ કબુલ કરેલ છે. અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા

આવી ઈમારતને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓ ની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે. અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારે સહીઓ કરી આપવાની છે. અને ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(એચ) સદરહું બિલ્ડીગનું નામ અમો વેચનારે **"આંગન હાઈટસ"** રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(આઈ) આ સાથેના શેડયુલ–સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગીક હોય કાયમને માટે ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલિકી કે સહ કબજાના હક્કો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(જે) તમો ફલેટ ખરીદનારે એર કંડીશનર કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતર રૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી કે તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. એર કંડીશનરની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(કે) **"આંગન હાઈટસ"** માં સમગ્ર બિલ્ડીગની 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 આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

(એલ) સદરહું ફલેટમાં તમો ખરીદનારે નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું ફલેટ તમોએ ફકત રહેણાંક ના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. સદરહું ફલેટમાં ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ કરવાની નથી કે જલદી સળગી ઉઠે તેવા જવલનશીલ પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી કે તેનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે સદરહું બિલ્ડીગમાં રહેતા અન્ય ફલેટ ઓનર્સને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ થાય કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેવુ આથી વચન અને તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપતા આ વેચાણ દસ્તાવેજ

કરેલ છે. તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસદારો, એસાઈનીઓ, ભાડુઆત, અનુગામી ખરીદનારો વિગેરેને બંધકનકર્તા રહેશે.

(એમ) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** ના સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે, બિલ્ડીગ સફાઈ, વોચમેન પગાર, પાણી ખર્ચ, લીફટ મેઈનટેનન્સ, કોમન ઈલેકટ્રીકટ ખર્ચ, બિલ્ડીગ મેઈનટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે ખર્ચની તમો ખરીદનારે ભાગે આવતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. **"આંગન હાઈટસ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન"** એ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈનટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈનટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સએ એસોશીએશન નક્કી કરે તે મુજબ વધારાની ડીપોઝીટ અથવા વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

(એન) ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીગની જગ્યા આવેલ છે. તેમાં કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરની વાહન પાર્ક કરવાની ફીક્ષડ જગ્યા આપવામાં આવેલ નથી. કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરે પોતાના વાહનનું પાર્કીગ આવવા–જવાના રસ્તામાં અવરોધ અડચણ ન થાય તે રીતે સ્વયંમ શિસ્તથી અને એસોશીએશને નક્કી કરેલ પધ્ધતિથી અને તે જ જગ્યાએ કરવાનું રહેશે.

(૨૦) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૧) અમો વેચનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ, ૧૯૭૩ ની કલમ–૧૭ હેઠળ માલિકનો એકરાર (એસોસીએશન ઓફ પર્સન) રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે **"આંગન હાઈટસ"** માં ફલેટ ખરીદનાર અને ભવિષ્યના ફલેટ ખરીદનારા તમામને બંધનકર્તા રહેશે અને પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૧) સદરહું મિલ્કતને લગતાં અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલિકી હકક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચેની વિગતે તમોને સોંપેલ છે.

૧.) રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. ની નકલ.

૨.) મંજુર થયેલ પ્લાન, બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી, સબ–પ્લોટીંગ પ્લાન વિગેરે.

૩.) તા. ૧૫–૦૯–૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી ફેરફારના દસ્તાવેજ.

૪.) તા. ૧૨–૦૪–૨૦૧૦ ના રોજ થયેલ જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ.

૫.) જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી કિર્તીબેન દિપકભાઈ ઠેશીયા, શ્રી વીકલબેન યોગેશભાઈ કાલરીયા તથા શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલએ તા. ૧૫–૯–૨૦૧૧ ના રોજ રાજકોટના નોટરી શ્રી આર. સી. પરસાણા સમક્ષ શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા તથા શ્રી યોગેશકુમાર મગનભાઈ કાલરીયાને કરી આપેલ કુલ મુખત્યારનામું.

૬.) જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના નામના ઉતરોતર પ્રમોલગેશન સુધીના ૬ (હકકપત્રક) ની તમામ નકલો તથા ૮–અ, અને ૭–૧૨.

૭.) દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૧૦૮૪ તા. ૧૫/૦૬/૨૦૧૧ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા શ્રી દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ.

૮.) દસ્તાવેજ અનું. નં. ૮૩૬૨ તા. ૨૯–૧૦–૨૦૦૫ નો શ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા શ્રી દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણી જોગ શ્રી થોભણભાઈ પાંચાભાઈ કોરાટે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ.

૯.) દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૩૪૬ તા. ૭–૨–૨૦૦૬ નો શ્રી થોભણભાઈ પાંચાભાઈ કોરાટે કરી આપેલ રજી. ચુક સુધારા સપ્લીમેન્ટરની દસ્તાવેજ.

૧૦.) રાજકોટના મહે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત કચેરી, રાજકોટએ તેમના હુકમ નં. એન. એ. / લે રે કો ક / ૬૫ / કેસ નં. ૨૧૪ / ૦૬–૦૭ / વશી / ૪૨૮૨ / ૮૯, તા. ૧૮–૬–૨૦૦૭ થી સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ હુકમ.

૧૧.) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળે મંજુર કરેલ વિકાસ કામની પરવાનગી હુકમ

નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / વાવડી / ૪૯૧ / ૦૬ / ૪૨૩૬, તા. ૨૦–૨–૨૦૦૭.

૧૨.) મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાન.

૧૩.) પ્રમોલગેશન સુધીની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) ની નકલો.

(૨૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓ હેઠળ રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને ઉપરોક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ, આ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવીજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. સદરહું ફલેટના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો ખરીદનારને શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતિ સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારે તમારી સાથે આવી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવી આપવો છે.

(૨૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ નીચેની વિગતે છે.

// પરિશિષ્ટ – " એ " //

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનારાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત

બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૭૬.૩૨ ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક લો–રાઈઝ ઈમારત **"આંગન હાઈટસ"** નામ આપેલ છે. તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ આવેલ છે.
દક્ષિણે :– લાગુ રેવન્યે સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકી આવેલ છે.
પૂર્વે :– ૧૨.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– પ્લોટ નં. ૫૬ થી ૬૦ આવેલ છે.

// પરિશિષ્ટ – " બી " //

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"એ" માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ **"આંગન હાઈટસ"** માંહેથી **ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧** જેના રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ...., જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... થાય છે. સદરહું ફલેટનો જમીનમાં અનડીવાઈડેડ હિસ્સો ચો.મી. ૨૦.૫૮૨ છે. જેની ચતુ:સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :–
દક્ષિણ :–
પુર્વ :–
પશ્ચિમ :–

// પરિશિષ્ટ – " સી " //

"આંગન હાઈટસ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.:–

(એ) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન ચો.મી. ૫૭૬.૩૨, તે બધા ફલેટ હોલ્ડરની વચ્ચે મજમું રહેશે અને ગણાશે અને તેનું વિભાજન થઈ શકશે નહી.

(બી) ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કિંગ, લીફટ, લીફટ રૂમ.

(સી) સમગ્ર મીલ્કતના પાયા, બિમ્સ, કોલમ્સ, સપોર્ટીંગ વોલ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, પ્લીન્થ, ડક, બહારની દીવાલ, ખુલ્લી જગ્યા, ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ ટેરેસ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર

હેડ વોટર ટેન્ક વિગેરે.

(ડી) સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ, સ્ટેર રૂમ.

(ઈ) કોમન ઈલેકટ્રીક કનેકશન તથા મીટર, કોમન લાઈટ ફીટીંગ્ઝ.

(એફ) પાણી ઉપર ચડાવવા માટેનો સબમર્સીબલ પમ્પ, વોટર સપ્લાય માટેની પાઈપ્સ.

(જી) ગંદા પાણીના નીકાલની પાઈપલાઈન્સ, કુંડીઓ, ગટર, ડ્રેનેજ,

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમને માટે અવિભાજય છે અને રહેશે. **"આંગન હાઈટસ"** માં માલીકી ધોરણે ફલેટ ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. ફલેટ હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધારોનાં ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપુર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવાનો છે. અને તેની જાળવણી માટેનો ખર્ચ ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન દ્વારા વસુલ કરવામાં આવશે. સદરહું ફલેટનો જમીનમાં અનડીવાઈડડ હિસ્સો ચો.મી. ૨૦.૫૮૨ છે.

ઉપરોકત ફલેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, 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 જે મને તથા મારા વંશ, વાલી તથા વારસદારો વિગેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. સ્થળઃ– રાજકોટ., તારીખઃ– ..../........./..................

અત્ર..મતુ અત્ર..શાખ

.... ૧ ....

(૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા

.... ૨ ....

(૨) શ્રી યોગેશભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા

તે બન્ને જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજજે.

<u>મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

....

(૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા

....

(૨) શ્રી યોગેશભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા

તે બન્ને જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે.

<u>તે વેચનાર...</u>

....

(૧) ....

....

(૨) ....

<u>તે ખરીદનાર....</u>

// મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ //

પ્રમોટરે (વેચનારે) રિયલ એસ્ટટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે **રજી. નં. .... તા. ....** થી રાજકોટ ખાતે નોંધણી કરાવેલ છે.

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૫.૮૯ ઉપર આવેલ **"આંગન બંગલો"** જેના **સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ (મકાન નં. એ)** ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૭૮ તથા તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા.

બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક નં. ૮૨૨, તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૯, બાંધકામ ચો.મી. ૧૦૩.૦૮

જોગ લખાવી લેનાર...

(૧) ...., **(PAN NO. ....)**

ધર્મે ...., ઉ. વ. ...., વ્યા. ....,

(૨) ...., **(PAN NO. ....)**

ધર્મે ...., ઉ. વ. ...., વ્યા. ....,

બન્નેનું સરનામું:– ....

....

તે મકાન ખરીદનાર....

જોગ લખી આપનાર...

જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢી, જેના ભાગીદારો

(PAN NO. AAHFJ 2303G)

(૧) શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૩૧, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– પંચવટી સોસાયટી " જગતાત " ભકિતધામ મંદિરની બાજુમાં, રાજકોટ.

(૨) શ્રી કિર્તીબેન દિપકભાઈ ઠેશીયા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૪૦, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, સેકન્ડ ફલોર, ફલેટ નં. ૨૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૩) શ્રી વીંકલબેન યોગેશભાઈ કાલરીયા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૩૨, વ્યા. ગૃહકાર્ય, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, ફલેટ નં. ૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ. **બધાના કુલ મુખત્યાર દરજજે (૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેસીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૪૯, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– સાંઈનગર સોસાયટી, ચંદ્રપાર્ક પાસે, રાજકોટ. તથા **(૨) શ્રી યોગેશકુમાર મગનભાઈ કાલરીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૨, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, થર્ડ ફલોર, ફલેટ નં. ૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

તે મકાન વેચનાર...

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,:–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૪ થી ૩૦ તથા પ્લોટ નં. ૪૬ થી ૭૦ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૪૨૦૨.૬૬ શ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા શ્રી દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણીએ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૧૮૦૪ તા. ૧૫–૦૬–૨૦૧૧ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ હતી. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધના અનું. નં. ૬૪૫૪ થી નોંધ થયેલ છે. જેનું ગામ નમુના નં. ૮–અ માં લીઝનું ખાતું ખાતા નં. ૩૯૬૬ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

સદરહું પ્લોટસ ખરીદ કર્યા બાદ તા. ૧૫/૦૯/ ૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજથી સદરહું જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર શ્રી જયકુમાર કિશોરભાઈ ભાલાળા ભાગીદારી પેઢીમાંથી છુટા થતા તેમજ નવા ભાગીદાર શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ ભાગીદારી પેઢીમાં દાખલ થયેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધના અનું. નં. ૭૭૪૪ તા. ૦૫/૧૦/૨૦૧૩ થી નોંધ થયેલ છે. આ રીતે અને ત્યારથી અમો પ્રમોટર્સ પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છીએ. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

સદરહું મિલ્કત ખરીદ કર્યા બાદ પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ની જમીન ચો. મી. ૯૨૨.૨૧ માં અમો ભાગીદારી પેઢીએ રેશીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ બાંધવા માટે ક્રમાંક નં. રૂડા/ ટેક / ડેવ / વાવડી / ૧૦૦૫ / ૧૧ / ૩ / ૧૧૯ તા. ૯–૧–૨૦૧૨ ના રોજ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પારવાનગી ક્રમાંક નં. ૧૮૨ તા. ૦૧/૦૬/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ નું સબ–પ્લોટીંગ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી વર્ગીકરણ નં. ૮૬ તા. ૧૬/૦૮/૨૦૧૯ થી જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની મંજુંરી મેળવેલ છે. તે મુજબ સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ થી સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૬ મંજુર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૮૭ ઉપર રહેણાંક મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી ક્રમાંક નં. ૮૨૨ તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૯ થી મંજુર મેળવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેણાંક મકાનનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

સદરહું મિલ્કતના તમામ પ્રકારના વેચાણ તથા વહીવટ કરવા માટે જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમારા જોગ કુલ મુખત્યારનામું કરી આપેલ છે. તે કુલ મુખત્યારનામાની સતાની રૂએ સદરહું બ્લોકનો અમોને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, વ્યવસ્થા, વહીવટ કરવાનો હકક અને અધિકાર છે. તેથી અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨) રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૫.૮૯ ઉપર આવેલ **"આંગન બંગલો"** જેના **સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ (મકાન નં. એ)** ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૭૮ તથા તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાન માંહેના અમો ભાગીદારી પેઢીના તમામ પ્રકારના માલીકી હક્ક તથા સુખાધિકારના સઘળા હકક સહીત તમો ખરીદનારને મેં ઉધડી વેચાણ કિંમત **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** માં વેચાણ આપેલ છે. જેનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ મને તમો ખરીદનાર પાસેથી નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. જે અમોને મળી ગયાની પહોંચ સ્વીકારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. તેમજ સ્થાનીકે સદરહું મિલ્કતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય તેમજ બીન તકરારી કબજો અમોએ તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે, જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

(૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટમાં વર્ણન કરવામાં આવેલ ચતુઃસીમા વાળારહેણાંક મકાનના અમારી માલીકી અને સુખાધિકારના હકકો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. આ વેચાણ આપેલ મીલ્કતનો શાંત અને ખાલી કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે, અને તમોએ તે સંભાળી લીધેલ છે. તમો તમારા પુત્ર, પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વાલી, વારસદારો સુખેથી વસજો, વસાવજો અને તેનો સરકારશ્રીના નીયમોને આધીન યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ

ઉપભોગ ભોગવટો કરજો હવેથી આ મકાનમાં અમો વેચનારનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસદારો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ દરદાવો હકક હીત હિસ્સો રહેતો નથી. અને આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતનાં તમો સ્વતંત્ર માલીક બનો છો.

(૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કત ઉપર નામદાર સરકારનું કે સરકારશ્રીની કોઈપણ બેંકનું સહકારી બેંકનું પેઢીનું કે વ્યકિતનું કોઈપણ પ્રકારનું કરજ બોજો કરેલ નથી. તેમજ ગીરો કે જામીનગીરીનો બોજો કરેલ નથી. આ રીતે સદરહું મીલ્કત કોઈપણ પ્રકારના બોજાથી મુકત છે. છતાં આ વેચાણ થતી મીલ્કતનાં ટાઈટલ ડીડઝ કે માલીકી હકક કે ચતુઃસીમા સબંધે કશો વાંધો કે તકરાર ઉઠે તો તેવા સમયે તમોને થતાં તમામ પ્રકારના ખર્ચ નુકશાની તથા પરીણામની તમામ જવાબદારી વેચનારની રહેશે. જે તે વાંધો તકરાર અમો વેચનારએ અમારા ખર્ચે દૂર કરાવી લેવાના રહેશે. જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન સબંધેના તમામ પ્રકારના શેષ, લેવી, વેરા હાઉસ ટેકસ વીગેરે અમો વેચનારએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. અને હવે આજથી જે કાંઈ વેરા, લીઝ, શેષ, ભરવાના થાય તે તમો ખરીદનારે ભોગવવાના છે. સદરહુ મીલ્કત તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો જે માટેના જરૂરી ફોર્મ વીગેરેમાં અમારી સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ હાજરીની જરૂર પડે ત્યારે જાતે હાજર રહી સહી તથા કબુલાત આપવી છે.

(૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતને લગતા ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝ નીચેની વીગત અમોએ તમો ખરીદનારને સોંપેલ છે.

૧.) મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન, બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર અસલ. તેમજ સબ–પ્લોટીંગ પ્લાન તથા તેની મંજુરીની નકલો.

૨.) તા. ૧૫–૦૯–૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી ફેરફારના દસ્તાવેજ.

૩.) તા. ૧૨–૦૪–૨૦૧૦ ના રોજ થયેલ જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ.

૪.) જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી કિર્તીબેન દિપકભાઈ ઠેશીયા, શ્રી વીંકલબેન યોગેશભાઈ કાલરીયા તથા શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલએ તા. ૧૫–૯–૨૦૧૧ ના રોજ રાજકોટના નોટરી શ્રી આર. સી. પરસાણા સમક્ષ શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા તથા શ્રી યોગેશકુમાર મગનભાઈ કાલરીયાને કરી આપેલ કુલ મુખત્યારનામું.

૫.) જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના નામના ઉતરોતર પ્રમોલગેશન સુધીના ૬ (હકકપત્રક) ની તમામ નકલો તથા ૮–અ, અને ૭–૧૨.

૬.) દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૧૦૮૪ તા. ૧૫/૦૬/૨૦૧૧ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા શ્રી દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ.

૭.) દસ્તાવેજ અનું. નં. ૮૩૬૨ તા. ૨૯–૧૦–૨૦૦૫ નો શ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા શ્રી દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણી જોગ શ્રી થોભણભાઈ પાંચાભાઈ કોરાટે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ.

૮.) દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૩૪૬ તા. ૭–૨–૨૦૦૬ નો શ્રી થોભણભાઈ પાંચાભાઈ કોરાટે કરી આપેલ રજી. ચુક સુધારા સપ્લીમેન્ટરની દસ્તાવેજ.

૯.) રાજકોટના મહે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત કચેરી, રાજકોટએ તેમના હુકમ નં. એન. એ. / લે રે કો ક / ૬૫ / કેસ નં. ૨૧૪ / ૦૬–૦૭ / વશી / ૪૨૮૨ / ૮૯, તા. ૧૮–૬–૨૦૦૭ થી સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ હુકમ.

૧૦.) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળે મંજુર કરેલ વિકાસ કામની પરવાનગી હુકમ નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / વાવડી / ૪૯૧ / ૦૬ / ૪૨૩૬, તા. ૨૦–૨–૨૦૦૭.

૧૧.) મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાન.

૧૨.) પ્રમોલગેશન સુધીની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) ની નકલો.

(૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ મને તમો ખરીદનાર પાસેથી નીચેની વીગતે મળેલ છે.

રૂા. ..../–

રૂા. ..../– .... નો તા. .... ના રોજનો
ચેક નં. .... થી મળેલ છે.

રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ઉપરની વિગતે અમોને તમો ખરીદનાર પાસેથી મળી ગયેલ છે. જે અમોને મળી ગયાની પહોંચ સ્વીકારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

(૮) સદરહું રહેણાંક મકાનનું વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ FSI, એડીશ્નલ FSI અને ટેરેસના તમામ હક્કો તમો ખરીદનારના રહેશે. અમો વેચનાર એટલે કે પ્રકોટરનો FSI માં કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત કે હિસ્સો રહેતો નથી.

(૯) આ કરાર હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓ હેઠળ રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને ઉપરોકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવીજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૦) અમો વેચનારે તમો ખરીદનાર જોગ તા. .... થી આપેલ એલોટમેન્ટ લેટર અન્વયે રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ના એનેક્ષર–એ મુજબનું તમો ખરીદનાર જોગ અનું. નં. .... તા. .... ની કરી આપેલ સાટાખત કરારની શરતો તથા ઉપરોકત "રેરા" કાયદાની જોગવાઈઓ તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૧) સદરહું રહેણાંક મકાનના બાંધકામના ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફીકેશન વાળા રાજકોટ મહાનગરપાલિકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, બિલ્ડીગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના મકાનની સીચ્યુએશન લંબાઈ,

પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી મકાનની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૧૨) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ રહેણાંક મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉપયોગ કરવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો ખરીદનારને શીરે છે અને રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજુતિ સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે અમારે તમારી સાથે આવી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવી આપવો છે.

(૧૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ નીચેની વિગતે છે.

<u>પરિશિષ્ટ–"૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (જમીન સહિત)</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૫.૮૯ ઉપર આવેલ **"આંગન બંગલો"** જેના **સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ (મકાન નં. એ)** ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૭૮ તથા ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાન જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... છે. સદરહું મકાનમાં પ્રાઈવેટ પાર્કિંગ છે. અને રહેણાંક મકાન હોવાથી અનડીવાઈડેડ કોમન એરીયા નથી. સદરહું રહેણાંક મકાનની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :– સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૨ આવેલ છે.
દક્ષિણ :– સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ આવેલ છે.
પૂર્વ :– ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ :– પ્લોટ નં. ૬૦ આવેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વસ્થ મને, કોઈપણ પ્રકારના ભય કે દબાણ વગર, રાજીખુશીથી સંપુર્ણ અવેજ સ્વિકારીને કુલમુખત્યાર દરજ્જે લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસદારો વિગેરેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે બદલં નીચે બે સાક્ષી રૂબરૂ અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે.

સ્થળઃ– રાજકોટ.
તારીખઃ– ..../......./૨૦૨૦.

અત્ર..મતુ   અત્ર..શાખ

....   ૧ ....

(૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા

....   ૨ ....

(૨) શ્રી યોગેશભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા
તે બન્ને જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના
નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ
ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે.

<u>મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

....

(૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા

....

(૨) શ્રી યોગેશભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા

તે બન્ને જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના

નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ

ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજજે.

<u>તે વેચનાર...</u>

....

(૧) ....

....

(૨) ....

<u>તે ખરીદનાર....</u>