

:: ઓનરશીપ ધોરણેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના શહેરના રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.માં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૦ પૈકીની જમીન (એકર ૯-૦૩ ગુંઠા)ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "ગોવિંદરત્ન શ્રીન સીટી" (જુની મધુવન સોસાયટી)તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૦૩-૯૮ બરાબર ચો.વા.આ.૩૬૩-૫૬ ઉપર આવેલ "ઓપેરા હાઉસ"ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી..... ફ્લોર ઉપર આવેલ (ફ્લેટ/સ્ટોલ) નં. જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. / કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.નો ઓનરશીપ એક્ટ હેઠળ વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા..... પુરા.
રા.મ્યુ. કોર્પો. નાં બાંધકામ પરવાની નં. ૧૩૭૯, તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૮

શ્રી

PAN :

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. :, ધંધો :,

રહે. :

... તે ખરીદનાર..

.....

જોગ લખી આપનાર :-

"ઓપેરા ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

તથા અધિકૃત વહિવટકર્તા દરજ્જે

(PAN : AAFFO7509P)

શ્રી પ્રફુલભાઈ પરસોતમભાઈ વાદી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૭, ધંધો-વેપાર,

રહે. પુનમ સોસાયટી, બ્લોક નં. ૯૧, શેરી નં. ૬,

સરદાર પટેલ બોર્ડીંગ સામે, સરદારનગર મેઈન રોડ,

૧૫૦-ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

... તે વેચનાર..

જત તમો મીલકત ખરીદનાર જોગ અમો મીલકત વેચનાર સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના શહેરના રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.માં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૦ પૈકીની જમીન (એકર ૯-૦૩ ગુંઠા)ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "ગોવિંદરત્ન શ્રીન સીટી" (જુની મધુવન સોસાયટી)તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૦૩-૯૮ બરાબર ચો.વા.આ.૩૬૩-૫૬ ની જમીન ઉપર કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ ના હેતુસરનુ લોરાઈઝ બીલ્ડીંગ બનાવવાનુ નક્કી કરતા રા.મ્યુનિ.કો.માથી મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત પ્લોટની જમીન "ઓપેરા ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૮૫૪, તા.૦૩/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ "રાધે ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે શ્રી દિલીપભાઈ ગોવિંદભાઈ સરધારા પાસેથી ખરીદ કરેલ. ત્યારબાદ અમો વેચનારે સદરહું પ્લોટની જમીન ઉપર રા.મ્યુનિ.કો.માથી એપ્રુવડ બીલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૭૯, તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૮ થી બીલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. જે પ્રમાણે કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ ના હેતુ માટે લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે. જેમાં બેઝમેન્ટ માં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી,લીફ્ટ, તથા રેમ્પનું બાંધકામ, તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાંચ સ્ટોલ, પાંચ ડબલ્યુ.સી., બે સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ઓપન પાર્કિંગ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર પાંચ સ્ટોલ, પાંચ ડબલ્યુ. સી., તથા લીવીંગ, કીચન/ડાયનીંગ,

સ્ટડીરૂમ,ટોયલેટ,એક યુનીટ, તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, સ્ટડીરૂમ,બાથ,વોશ,તથા બે સીડી,પેસેજ તથા લીફ્ટ અને સેકન્ડ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર ઉપર લીવીંગ, કીચન/ડાયનીંગ, બેડ,બાથ,વોશ અરીયા,સી.બી.એવુ એક યુનીટ, તથા લીવીંગ, કીચન,બેડરૂમ,વોશ બેસીન,માસ્ટર બાથ,વોશ એરીયા,એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કીચન/ડાયનીંગ, સ્ટડીરૂમ,બાથ,વોશ,એવું એક સ્ટડીરૂમ,ટોયલેટ,એવુ એક યુનીટ,તથા લીવીંગ, કીચન/ડાયનીંગ, સ્ટડીરૂમ,બાથ,વોશ,એવું એક યુનીટ તથા સીડી, પેસેજ તથા લીફ્ટનું બાંધકામ અને ફીફ્થ ફ્લોર ઉપર લીવીંગ, કીચન/ડાયનીંગ, સ્ટડીરૂમ,ટોયલેટ,એવુ એક યુનીટ, તથા લીવીંગ, કીચન/ડાયનીંગ, સ્ટડીરૂમ,બાથ,વોશ,એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, પેસેજ તથા લીફ્ટનું બાંધકામ તથા ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ કરેલ છે. જે બિલ્ડીંગ "ઓપેરા હાઉસ" તરીકે ઓળખાય છે. જે માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ (ફ્લેટ/સ્ટોલ) નં જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... બરાબર કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તમોને વેચાણ આપતા તમો ખરીદનાર જોગ આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ફ્લેટ/સ્ટોલ/મીલ્કત" તરીકે કરેલ છે.

- (૨) "સદરહું ફ્લેટ/સ્ટોલ" અમારી માલીકી, કબજા, ભોગવટાની છે. સદરહું મીલ્કત અંગે અમોએ વીલ કે અન્ય પ્રકારે કોઈપણ જાતની તબદીલી કે સેટલમેન્ટ કે ટ્રસ્ટ, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે વ્યવસ્થા કરી નથી. તેમજ સદરહું મીલ્કતનો વેચાણ, વ્યવસ્થા અને વ્યય કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ રીતે હક્ક, સત્તા અને અધિકાર છે.
- (૩) "સદરહું મીલ્કત" હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં મારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના હક્ક, હિત, હિસ્સા સહીત તમોને વેચાણ કિંમત રકમ રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. તેનો આ તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ. આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની ચતુર્દિશા પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચતુર્દિશા પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની કોમન સુવીધાઓ અને શરતોનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ છે.
- (૪) સદરહું ફ્લેટ/સ્ટોલ વાળા "ઓપેરા હાઉસ" બિલ્ડીંગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડ્સ કલીયર છે. અને માલીકી હક્ક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડ્સ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્સપેક્શન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડ્સ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું મીલ્કતવાળા બીલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડ્સ સાથેની ઝેરોક્ષ ફાઈલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેથી ટાઈટલડીડ્સ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.
- (૫) સદરહું ફ્લેટ/સ્ટોલ વાળા બીલ્ડીંગ " ઓપેરા હાઉસ" બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્ડ સ્પેસીફિકેશન વાળા રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ (રૂડા)/રા.મ્યુ.કોર્પો.એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેક્શન કરેલ છે. અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફ્લેટ/શોપ/સ્ટોલની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોએ આજરોજ સંભાળેલ છે.
- (૬) સદરહું મીલ્કતના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ પણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું મીલ્કતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હક્કદાર છો.
- (૭) સદરહું ફ્લેટ/સ્ટોલના બીલ્ડઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ દાદરો, (સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક (અન્ડર ગ્રાઉન્ડ/ઓવર હેડ), ટોપ ફ્લોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટસ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફ્લેટસ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં. તેમજ તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહીં.
- (૮) સદરહું ફ્લેટ/સ્ટોલના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા બિલ્ડઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન ની વિરૂધ્ધ કે મંજૂર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર પાયાના ફેરફાર કરી

શકશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ મીલકત વેચાણ રાખેલ છે.

- (૮) સદરહું ફ્લેટ/સ્ટોલ 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 મીલકતના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારું દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું મીલકત અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.
- (૧૦) સદરહું ફ્લેટ/સ્ટોલ વાળા બીલ્ડીંગમાં જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ડઅપ એરીયાની મીલકત વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતું તમારું લીયન છે. કે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ડઅપ એરીયા સિવાયની પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં અન્ય ફ્લેટ/શોપ/સ્ટોલ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજૂરીને આધિન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતો ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ડઅપ એરીયાની મીલકત મળેલ છે. તે જ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ડઅપ એરીયાની મીલકતનો 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/સ્ટોલ વાળા " ઓપેરા હાઉસ " બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/સ્ટોલ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તિનું 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 મીલકત અમારી સંપૂર્ણ માલીકી હકકની છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. જેના વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ/શોપ/સ્ટોલ વેચાણ આપેલ છે. જેનો તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચનારને સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે. :-

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	વિગત
1	/-	
કુલ	/-	અંકે રૂપિયા..... પુરા.

ઉપરોક્ત વિગતે તમો ખરીદનાર પાસેથી અવેજની સંપૂર્ણ રકમ અમો વેચનારાની કંપની/ પેઢીને મળી ગયેલ છે. અમો આથી તેની પહોંચ 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 મીલકતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકિકતે સદરહું મીલકત સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુ. 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 " ઓપેરા હાઉસ " ની મિલકતને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્સ, 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 ખરીદનારની અંગત રહેશે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

- (૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કત સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે કાયમી પાલન કરવાનું રહેશે.
- (અ) "ઓપેરા હાઉસ" માં તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કત ઉપરાંત બાકીની મીલ્કતનું પણ માલિકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના 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.
- (બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-૨ માં તમારી માલિકીની જગ્યાના બીલ્ડઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈ પણ રીતે કોઈ પણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.
- (સી) "ઓપેરા હાઉસ" 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 ઈલેક્ટ્રીક 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 ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જસ, વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોશીએશનને એસોશીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે. અમારી માલિકીના "ઓપેરા હાઉસ" બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ મીલ્કતનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોય તો તમારે સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.
- (ડી) સદરહું એસોશીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (ઈ) તમારી એક્સક્લુઝીવ પોઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી કે રૂડા તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્સેઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી આજની તારીખથી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્સેઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોશીએશનને ઉપરોક્ત કલોઝ-ડી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્સ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.
- (એફ) એસોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોશીએશનનો અગ્રહકક છે.
- (જી) તમારા મીલ્કતના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડ 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 મીલ્કતવાળા બીલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકિકતે ખરીદનારને બીલ્ડીંગનાં બાંધકામનાં પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ-મટીરીયલ, વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ મીલ્કત અમો ખરીદનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.
- (આઈ) સદરહું મીલ્કત કે "ઓપેરા હાઉસ" ની દિવાલો, સીડી, પાર્કિંગ 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.
- (જે) સમગ્ર બીલ્ડીંગની અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, પાણીનો અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફ્ટ વિગેરે નો ઉપયોગ તમો ફ્લેટસ હોલરોએ તેમના હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતોજ કરવાનો રહેશે,
- (૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

- (એ) સદરહું બીલ્ડીંગના ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસી તમો ફ્લેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. તમારે અગાસીમાં કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી. અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી.
- (બી) આ બીલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજ પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.
- (સી) "ઓપેરા હાઉસ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોશીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેક્શન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જસની રકમ તમારે દરેક વ્યક્તિગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બીલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક મોટર સાથેનો ડીપવેલ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બીલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકિકતે ડીપવેલમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકામાંથી પાણી મેળવવાનો હક્ક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે. જળ ચાર્જ ભરવામાં તમો ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદાર કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફ્લેટઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- (ડી) "ઓપેરા હાઉસ" બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે રહેણાંકના ફ્લેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમાં જે તે ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડ્યે 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) "ઓપેરા હાઉસ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ મીલ્કતની માલીકી જે તે મીલ્કત ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ મીલ્કતનો માલીકી હક્ક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે "ઓપેરા હાઉસ" ઓનર્સ એસોશીએશનના સભ્ય થવું ફરજિયાત છે. અને સદરહું એસોશીએશનના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હક્કો તમો ભોગવી શકશો. અને તેની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે.
- (એફ) આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ મીલ્કત સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ કબજાના હક્કો મૂળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.
- (૧૫) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈ પણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને સર્વ માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૬) સદરહું મિલ્કતને લગતાં અમો વેચનાર પુરોગામીન તથા અમારા માલીકી હક્ક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડ્ઝ) નીચેની વિગતે આવેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. નીચેની વિગતવાળા 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.

ટાઈટલ ડીડ્ઝ :-

નીચે મુજબના ક્લીયર ટાઈટલ ડીડ્ઝ સાથેની ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગનું કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાની કાર્યવાહી ચાલુ છે. તેથી તે અમોની પેઢીને મળી આવ્યે અમોએ તમો ખરીદનારને ઝેરોક્ષ ટુ કોપી આપવાની છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

/૧/ રાજકોટ. મ્યુનિ. કોર્પો. માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૩૭૯, તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૮ ની નકલ.

- /૨/ રાજકોટ. મ્યુનિ. કોર્પો. માંથી મેળવેલ આરંભપ્રમાપત્ર ડેવ.શા.ઈ.નં.૬૬૩, તા.૦૬/૦૮/૨૦૧૭ ની નકલ.
- /૩/ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન ની નકલ.
- /૪/ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૮૫૪, તા.૦૩/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ "ઓપેરા ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી "રાધે ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે શ્રી દિલીપભાઈ ગોવિંદભાઈ સરધારાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- /૫/ રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૭૧૩૦, તા.૨૧/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ "ઓપેરા ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
- /૬/ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૫૬૮૧, તા.૦૧/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ "રાધે ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી મહેશભાઈ હરજીભાઈ રાદડીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.
- /૭/ રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૪૮૫૦, તા.૧૩/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ "રાધે ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની ખરી નકલ.
- /૮/ "રાધે ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ના નામ જોગ રજીસ્ટર્ડ ઓફ ફર્મ્સ જી ના નં. GUJRJ100039 ની નોટરાઈઝડ ટુ કોપી નકલ.
- /૯/ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૮૦૨૮, તા.૧૨/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજ શ્રી મહેશભાઈ હરજીભાઈ રાદડીયા જોગ શ્રી પ્રકાશ હરીદાસ કાનાભાર એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.
- /૧૦/ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૮૩૬૮, તા.૨૧/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજ શ્રી પ્રકાશ હરીદાસ કાનાભાર જોગ શ્રી શારદાબેન કરશનભાઈ પરસાણા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.
- /૧૧/ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૦૧૫૮, તા.૩૦/૦૮/૨૦૦૬ (નોધ્યા તા.૨૮/૧૨/૨૦૦૬) ના રોજ શ્રી શારદાબેન કરશનભાઈ પરસાણા જોગ શ્રી પરસોતમભાઈ માધાભાઈ સોરઠીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.
- /૧૨/ બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ.લેરેકોક-૬૫ કેસ નં.૮૮/૨૦૦૧-૨૦૦૨, તા.૨૪/૦૧/૨૦૦૨ ના બીનખેતી હુકમની ખરી નકલ.
- /૧૩/ બીન ખેતી સનંદ હાલ ઉપલબ્ધ ન હોય તે અંગેનો દાખલાની ખરી નકલ.
- /૧૪/ મંજૂર થયેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નોટરાઈઝડ ટુ કોપી નકલ.
- /૧૫/ રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો. ના પત્ર નં.૨૨૪૦, તા.૦૩/૧૨/૨૦૦૧ ના રોજ જમીન આંકવા / ભાગ કરવાની અરજીની મંજૂરીની નોટરાઈઝડ ટુ કોપી નકલ.
- /૧૬/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા આપવામાં આવેલ પ્રમાણપત્ર નં.૩૬/ટેક/ડિવ/ચાર્જ/૧૧/૧૩૦, તા.૨૩/૧૧/૨૦૦૧ ની ટુ કોપી નકલ.
- /૧૭/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ઝોન સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની ખરી નકલો.
- /૧૮/ લીઝ ભર્યા અંગે ની પહોંચ અસલ.
- /૧૯/ અમો વેચનારના નામનો ગામ નમુના નં.૨ તથા રેવન્યુ રેકર્ડ તથા બીનખેતી ૭/૧૨ તથા ગામ નમુના નં. ૮-અ તથા હકકપત્રક ગામ નમુના નં. ૬ ના ઉત્તરોત્તર પ્રમોલગેશનની ખરી નકલ.
- /૨૦/ ટીપ્પણની ખરી નકલ.

- (૧૭) તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતમાં અમારા નામનું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આવેલ છે. જે તમારે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે. અને તેમ કરવામાં જો તમો કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન જી.ઈ.બી. ને પરત સોંપી આપીશું તેમાં તમારે કોઈજ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.
- (૧૮) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. સદરહું મીલ્કતના સ્ટેમ્પ અને વેલ્યુએશન અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારને શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.
- (૧૯) અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી.ની નકલ તમોને આપેલ છે જે તમોએ વાંચેલ છે અને તેની તમામ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધિન રહીને આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે. "ઓપેરા હાઉસ" માં આવેલ ફ્લેટસના માલીકનું એ.ઓ.પી. રજીસ્ટર કરાવવામાં આવેલ છે અને તમોને ઉપરોક્ત એ.ઓ.પી.માં જણાવેલ સામાન્ય સુવીધાઓ જ આપવામાં આવેલ છે.
- (૨૦) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure) or taking possession) સક્ષમ સતાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy certificate) મળ્યેથી તેમજ એલોટી (Allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમા કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જ્યારે નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટી ને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા અથવા એલોટી ના એસોસિએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખીત મા જાણ કરશે.
- (૨૧) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ/મીલ્કતનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટી ને લેખીત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ/મીલ્કત વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.
- (૨૨) એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :- FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :-
પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખીતમા કલોઝ (૭.૧) મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ (૭.૧) મા જણાવેલા સમયેમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.
- (૨૩) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન એલોટી (Allottee) દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રક્ચર ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈ મા ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.
- (૨૪) સદરહું સરકારશ્રીના ધારાધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી.ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા પહેલાં અમો ખરીદનારએ તમો વેચનારને ચુકવી આપવાના છે.

// પરિશિષ્ટ - ૧ //

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના શહેરના રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.માં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૦ પૈકીની જમીન (એકર ૯-૦૩ ગુંઠા)ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "ગોવિંદરત્ન ગ્રીન સીટી" (જુની મધુવન સોસાયટી)તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૦૩-૯૮ બરાબર ચો.વા.આ.૩૬૩-૫૬ ઉપર આવેલ "ઓપેરા હાઉસ"ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : પ્લોટ નં. ૪૯ ની જમીન આવેલ છે.તે તરફ માપ ફુટ ૫૦-૦૦ છે.
 દક્ષિણે : ૮૦-૦૦ ફુટનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.તે તરફમાપ ફુટ ૫૦-૦૪ છે. તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.
 પૂર્વ : ૨૫-૦૦ ફુટનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ ફુટ ૭૦-૦૦ છે. તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.
 પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૫૧ ની જમીન આવેલ છે.તે તરફ માપ ફુટ ૬૪-૦૦ છે.

// પરિશિષ્ટ - ૨ //

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના શહેરના રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.માં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૦ પેકીની જમીન (એકર ૯-૦૩ ગુંડા)ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "ગોવિંદરત્ન ઓન સીટી" (જુની મધુવન સોસાયટી)તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૦૩-૯૮ બરાબર ચો.વા.આ.૩૬૩-૫૬ ઉપર આવેલ "ઓપેરા હાઉસ"ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોર માં આવેલ(ફ્લેટ/સ્ટોલ) નં. જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ., / કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જે ફ્લેટ/સ્ટોલની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
 દક્ષિણે :
 પૂર્વ :
 પશ્ચિમે :

// પરિશિષ્ટ - ૩ //

ઉપરોક્ત "ઓપેરા હાઉસ" ના નામથી ઓળખાતી બીલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો વીજળીની લાઈનો, પાણીનો ગટર ની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગડર, પાટડા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન વિગેરે કોમન ફેસીલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે.

" ઓપેરા હાઉસ" ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલ્કતમાં આવેલ કોમન જગ્યા, એન્ટ્રી ગેઈટ તથા સીક્યુરીટી કેબીન, કોમન ટાંકો, કોમન લાઈટ, કોમન રોડ-રસ્તા વિગેરેનો ઉપયોગ બધા યુનિટધારકોએ કોમન રીતે / સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેને લગતો મેઈન્ટેનન્સ તથા ડેવલપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક યુનિટધારકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત મીલ્કત ખરીદ કરનારાઓને આ સહિયારી સુવિધાઓ સત્વ દરજજે પ્રાપ્ત થશે. જેનો ઉપયોગ અરસ-પરસ અટકાયત કે અવરોધ ન થાય તે રીતે સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી કરવાનો છે. તે સિવાય અન્ય સહિયારી સુવિધામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિ કે લાગભાગ રહેશે નહિ તેમજ બાકીની સહિયારી સુવિધા ફ્લેટ ધારકોની સંયુક્ત ગણાશે.

ઉપરોક્ત વેંચાણ દસ્તાવેજ, અમોએ વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સંભળાવી, સમજી, વિચારી કોઈપણ જાતનાં દબાણ, લાલચ, પ્રલોભન કે ધાક, ધમકી ને વશ થયા વગર મુક્ત સંમતિથી, રાજખુશીથી, બીનકેફે ઉપર મુજબની અવેજની રકમ સ્વીકારી લઈ શુદ્ધ-બુદ્ધિથી જીવ કાયમ રાખી કોઈપણ જાતની શેહ, શરમમાં આવ્યા વિના કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ-વારસોને કબુલ મંજૂર ને બંધનકર્તા છે. જેની આથી ખાત્રી બદલ નીચે અમારી સહી તથા શાખ કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ. તારીખ :

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

પ્રકુલભાઈ પરસોતમભાઈ વાદી તે

"ઓપેરા ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટમર્તા દરજજે

વેંચનાર