

—: ઓનરશીપના ધોરણે ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ :—

(પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.....તા. — ૨૦૧૯ થી નોંધણી કરાવેલ છે.)

રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૩ (રેવન્યુ રેકર્ડમાં ૮૨+૮૩ તરીકે દર્શાવાતા) પૈકીના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૩૪ ના પ્લોટ નં.૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૦૪-૦૦ ઉપર આવેલ **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** બીલ્ડીંગ માંહેથીફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં.....નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

ફ્લેટનો બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.....) (કોમન એરીયા ચો.મી.આ.....) (પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.....)

વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા.....પુરા.
રજી.સાટાખત કરાર અનુ.નં.....તા.....

લખાવી લેનાર :-

— તે મીલકત ખરીદનાર —

જોગ લખી આપનાર :-

શ્રી તેજસ દિલીપભાઈ રાયચા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૪૪, ધંધો વેપાર, ઠે.૪૦૪-ધરિત્રી-એ એપાર્ટમેન્ટ, વિદ્યાનગર-૧, સ્વામી વિવેકાનંદ સ્ટેચ્યુ પાછળ, ડો.યાજ્ઞીક રોડ, રાજકોટ. (પાન કાર્ડ નં.ABZPT 6127 D)

— તે મીલકત વેચનાર —

જત આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો જોગ લખી આપી બંધાઉ છું કે,
(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૩ (રેવન્યુ રેકર્ડમાં ૮૨+૮૩ તરીકે દર્શાવાતા) પૈકીના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૩૪ ના પ્લોટ નં.૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૦૪-૦૦ ઉપર આવેલ **"શ્યામપ્રભુ**

નિકેતન" બીલ્ડીંગ માંહેથીફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં.....જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.....) (કોમન એરીયા ચો.મી.આ.....) (પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.....)મારી સુવાંગ માલિકી અને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદરહુ મીલ્કત તમો ખરીદનારને રૂા..... અંકે રૂપિયાપુરામાં વેચાણથી આપતા તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપું છું.

(૨) સદરહુ મીલ્કત/પ્લોટ નં.૪ ની જમીન ચો.વા.આ.૬૦૪-૦૦ મે રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાંથી રજી.અનુ.નં.૧૮૪૪, તારીખ ૧૬-૩-૨૦૧૮ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી પિયુષભાઈ પ્રકાશભાઈ રાણીંગા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુનો નં.૨ માં અનુ.નં.૬૪૭૮ થી મારા નામે નોંધ થયેલ છે.

ઉપરોક્ત જમીન ચો.વા.આ.૬૦૪-૦૦ ખરીદ કર્યા બાદ તેના ઉપર રહેણાંકના હેતુસરનું લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ બાંધવાનું નક્કી કરતાં રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો. માંથી એપ્રૂવ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં.૬૬૩, તા.૨૫-૭-૨૦૧૮ થી મેળવી અમોએ પ્લાન અનુસારનું બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું બાંધકામ પુર્ણ થતાં મે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો.માંથી કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે. જે બીલ્ડીંગને અમોએ **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** નામ આપેલ છે. જે **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** બીલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં.....જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.....) (કોમન એરીયા ચો.મી.આ.....) (પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.....)વાળી મીલ્કત મારી સુવાંગ માલિકી અને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાની આવેલ હોય અને સદરહુ મીલ્કતનો મને મન ચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વ્યય, વેચાણ, વ્યવસ્થા કરવા હકક, સત્તા અને અધિકાર હોય સદરહુ મીલ્કત તમો ખરીદનારાઓને વેચાણથી આપતાં

તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપું છું.

(૩) સદરહુ **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** બીલ્ડીંગ માંહેથી.....ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં.....જે તમોને વેચાણથી આપવા માટેનો કરાર અમો પ્રમોટરે રેરાની કલમ-૧૪ મુજબની જોગવાઈ હેઠળ તા.....ના રોજથી.....નંબરથી રાજકોટ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી ઝોન-૪ માં નોંધણી કરાવેલ છે, જેથી આપણી બંને પક્ષકારો એ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરાના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, અને તે મુજબ આ મીલ્કત આજરોજ તમોને રૂા.....અંકે રૂપિયા..... પુરાનો અવેજ નીચેની વિગતે સ્વીકારી તેના સુવાંગ વપરાશના હકકો સહીત વેચાણ આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચર્તુ:સીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ "બી" માં આવેલ છે. (તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને હવે પછી આ દસ્તાવેજ માં સદરહુ ફ્લેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૪) સદરહુ **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** ના નામે ઓળખાય છે તે બીલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.....) (કોમન એરીયા ચો.મી.આ.....) (પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.....) છે તે મીલ્કત અમારા તે માંહેના અમારા જેવા અને જેટલા હકકો અને અધિકારો છે તે તમામ હકકો અને અધિકારો સહીત, તમામ પ્રકારના માલિકી હકક, કબજા ભોગવટા તથા સુખાધિકારના હકક અધિકાર સહીત અમોએ તમોને તેની વેચાણ કિંમતના રૂા..... અંકે રૂપિયા..... પુરામાં વેચાણ આપતાં અમોને તમારા પાસેથી નીચેની વિગતે ચુકતે અવેજની રકમ મળી જતાં તમારા જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી સદરહુ મીલ્કત કે જેનું વર્ણન તથા ચર્તુ:દિશા

આ સાથે પરિશિષ્ટ 'બી' માં આપેલ છે તેનો શાંત, નિર્મળ, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ ખાલી કબજો અમોએ તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ ખાલી કબજો સંભાળી લીધેલ છે જે હકીકતે સદરહુ મીલકતના આજથી તમો માલીક તથા સંપૂર્ણ કબજેદાર બન્યા છો તે તમો તથા તમારા પુત્ર, પૌત્રાદીક, લીલાવંશ પરંપરા, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી વંશ પરંપરા ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અગર ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વાલી, વંશ, વારસો, કબજેદાર, હીસ્સેદાર કે અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, પ્રથમહકક, ચાર્જહકક, અગ્રહકક વિગેરે નથી. અને સદરહુ મીલકતની અમોએ બીજી કાંઈપણ વ્યવસ્થા જેવી કે વેચાણ, વેચાણનો કરાર, બક્ષીસ, ટ્રસ્ટ, કે સેટલમેન્ટ કરેલ નથી તેવું તમોને પાકું વચન તથા વિશ્વાસ તથા ખાત્રી આપીને કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળા સદરહુ મીલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતાં તે અંગે કે અમારા કે અમારા પુરોગામીના માલીકી ટાઈટલ રાઈટસ ઈન્ટરેસ્ટ વેચાણ કબજા ભોગવટાના હકક કે નામ ટ્રાન્સફર કે અન્ય બાબતો અંગે કોઈપણ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની તમામ પ્રકારની ખર્ચ પરીણામની અને નુકશાનીની તમામ જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ વારસોને શીરે છે અને આવા વાંધા તકરાર કે દરદાવાનું અમારે અમારા ખર્ચે નિવારણ કરી આપવું છે.

(પ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતને લગતો વેરો, શિક્ષણ ઉપકર, ઈલે.ચાર્જસ વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરા—ચાર્જસ આજ દિવસ સુધીના ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં આવા કોઈ વેરા—ચાર્જસનું આજ દિવસ અગાઉનું કાંઈ બાકી લેણું નીકળે અને તમારે તે ભરવું પડે તો તમો અમારી પાસેથી આવા વેરા—ચાર્જસની રકમ કાયદેસર રીતે વસુલ કરવા હકકદાર છો, અને મુખત્યાર છો અને અમારે આવા વેરા—ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરી આપવી છે. સદરહુ મીલકત તમો તમારા નામે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા પીજીવીસીએલમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો. તેમાં જ્યાં જ્યાં

અમારી સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ જરૂર પડ્યે રૂબરૂ હાજર થઈ સદરહુ મીલકત તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેની કાર્યવાહીમાં અમારે સંપૂર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો છે.

(૬) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું, સરકારી, સહકારી, અર્ધ સરકારી, અર્ધ સહકારી, વ્યાપારી, બેંક, કંપની, પેઢી, સંસ્થા કે વ્યક્તિનું લોનથી કે અન્ય રીતે કરજ, ગીરો કે બોજો કરેલ નથી કે કોઈનું ગીરોની રૂએનું લેણું નથી કે કોઈનો ચાર્જ નથી કે કોઈનો સદરહુ મીલકત ઉપર અગ્રહકક તથા ચાર્જ હકક નથી કે કોઈનું જામીનગીરીની રૂએનું સદરહુ મીલકત ઉપર લેણું નથી કે સદરહુ મીલકત ઉપર ગીરો બોજો કરેલ નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હીસ્સો કે લાગભાગ નથી, તેમજ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળા છે એવો તમોને પાકો વિશ્વાસ, વચન અને ખાત્રી આપીને સદરહુ મીલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૭) સદરહુ તમોને વેચાણથી આપેલ મીલકતનાં તમામ પ્રકારના કરવેરા ઓ જેમ કે હાઉસટેક્સ, શિક્ષણકર, સફાઈકર, ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ ચાર્જસ વગેરે જે કાંઈ આવતાં હોય તે તમામ અમારે વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરતાં સમય સુધીના ભરપાઈ કરી આપવા છે. વેચાણ દસ્તાવેજ પછીની તેવી તમામ જવાબદારી તમો મીલકત ખરીદનારની રહેશે.

(૮) સદરહુ ફ્લેટ તમોને નીચે મુજબની સમજૂતીથી વેચાણ આપેલ છે.

૧. સદરહુ "શ્યામપ્રભુ નિકેતન" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેનું લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટની માલિકી જે તે ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલિકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા

માટે "શ્યામપ્રભુ નિકેતન હાઉસીંગ કો.ઓ.સોસાયટી" ના સભ્ય તરીકે જોડવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પૂર્વ શરત તરીકે ફરજિયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટીના થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૨. ઉપરોક્ત ઈમારત હોલરો વચ્ચે સ્થપાયેલ સોસાયટી કે એસોસીએશન તરફથી બહુમાળી ઈમારતની દેખભાળ રાખવા માટે ચોકીદાર, વોચમેન કે અન્ય કોઈ કર્મચારીઓની નીમણુંક કરવામાં આવે તો તેનો વરાડો પડતો ખર્ચ તમારે અન્ય માલીકો સાથે ચુકવવાનો રહેશે. સદરહુ બીલ્ડીંગના એસોસીએશનના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. ઉપરાંત બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ પેટેની ડીપોઝીટની રકમ તમારે બીલ્ડર્સ/એસોસીએશનને નક્કી થયા મુજબની આપવાની રહેશે.

૩. ઉપરોક્ત ઈમારતની સહીયારી સુવિધાઓ બીલ્ડીંગના તમામ ઓફીસ/દુકાન હોલરોને વાપરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને તેમાં કોઈપણ ફ્લેટ હોલર્સે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર લેવાનો રહેશે નહીં અને બીલ્ડીંગમાં ખાસ કરીને આવતા લીફ્ટ, પાણી, પાર્કીંગની સુવિધાઓ કોમન રહેશે. તેમજ સમગ્ર બીલ્ડીંગના જે કાંઈ ટેક્સ, શિક્ષણ ચાર્જ, સફાઈ ચાર્જ, કોઈપણ ઓથોરીટી તરફથી નક્કી કરવામાં આવે તેમજ તે વિસ્તારના વિદ્યુત કનેક્શન સંબંધે

ઈલે.બોર્ડનું જે કાંઈ બીલ આવે તેમાં સધળા હોલ્ડરો વચ્ચેનો નક્કી થયેલ ખર્ચ વરાડે કાયમ માટે તમારે ચુકવવાનો રહેશે.

૪. ઉપરોક્ત ઈમારતનો સહીયારો ભાગ કાયમ માટે અવિભાજ્ય રાખવાનો રહેશે અને આ ભાગની જાળવણી માટે રીપેરીંગ કે વ્હાઈટવોશ માટે જે કાંઈ ખર્ચ કરવું પડે તો તેમાં તમારો વરાડે પડતો ભાગ આપવાનો રહેશે તેમજ સહીયારી સુવિધાઓ (કોમન એરીયાઝ એન્ડ કોમન એમીનીટીઝ) નો સંયુક્ત રીતે આ બીલ્ડીંગના અન્ય કબજેદારો સાથે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરી શકશો પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં આવી સંયુક્ત સુવિધાઓનો ક્યારેય ભાગ પાડી શકશો નહીં.

૫. તમો ખરીદનારે તમારી માલિકીના ઉપરોક્ત ફ્લેટની અંદર વ્હાઈટવોશીંગ, રીપેરીંગ વિગેરે તમારા ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે, તેમજ તમારી સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજાવાળી જગ્યામાં તમો સમગ્ર મીલ્કતને આજુબાજુના હોલ્ડરોને નુકશાન, ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું બાંધકામ, વર્તન કે કામગીરી કરી શકશો નહીં.

૬. તમોને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટ જે ફ્લોર ઉપર આવેલ છે તે ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટના તમો માલિક બનો છો. જે જગ્યા ઉપર કાયમ માટે તમારો હકક રહેશે અને કોઈપણ દેવયોગે કે આકસ્મિક સંજોગોમાં મીલ્કતને નુકશાન થાય તો આ જ ફ્લોર ઉપર તમો ફ્લેટનો રાઈટ કલેઈમ્સ કરી શકશો અને તમારા ખર્ચે તમોને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળમાં તે જગ્યાએ ફરી ફ્લેટનું બાંધકામ કરી શકશો.

૭. સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણથી આપેલ ફ્લેટ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારનું સરકારી, અર્ધસરકારી, ટેક્સ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલે.

કનેક્શનનો જે કાંઈ ચાર્જ આજ તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાનો છે.

૮. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના માપસાઈઝ, લંબાઈ, ઉંચાઈ, પહોળાઈ, સીઝ્યુએશન, બીલ્ડીંગમાં વપરાયેલ માલ મટીરીયલ્સ તમોએ જોઈ તપાસી સંપુર્ણ સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

૯. આ દસ્તાવેજના પેરેગ્રાફમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો એ ફરજ રાઈટ્સ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગે પડશે અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

૧૦. સદરહુ બીલ્ડીંગની અગાસી તમો ફ્લેટ ધારકની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તે તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ધારક સહયોગ સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. અને આ અગાસી તમે ફ્લેટ ધારક સાથે વપરાશ કરી શકશો. "શ્યામપ્રભુ નિકેતન" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક યુનિટ ધારકોની સહીયારી સુવિધાની એટલે કે હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ. સોસાયટીની રહેશે. ભવિષ્યમાં બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા પછી જો એફ.એસ.આઈ. ના નિયમોનાં ફેરફાર થાય તો તેવી મળવાપાત્ર થતી એફ.એસ.આઈ. નો સંપુર્ણ હક્ક/ઉપયોગ હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે. તેમજ બીલ્ડીંગનું વપરાશ પરવાનગી મળ્યા પછી પ્રમોટરનો ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ., અગાસી અને કોમન સુવિધા પર હક્ક નહિં રહે. આ હક્ક હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટીનો

રહેશે.

૧૧. સદરહુ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) પ્રમોટર મેળવે ત્યારબાદ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈનટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૧૨. પ્રમોટરની કામગીરી, ગુણવત્તા કે અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડિત (Aggrieved) એલોટી રેરાના કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

૧૩. SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત :-

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રેરાના કાયદાની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમોનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગે પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૧૪. રાજકોટ મહાનગરપાલિકા પાસેથી ધારાસર મેળવાયેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે પરંતુ સદરહુ બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં કે રિવાઈઝ પ્લાન મુકવાનો કે અહિ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના માપસાઈઝમાં ફેરફાર કર્યા વગર મંજૂર કરવાનો અબાધિત હકક અમો બીલ્ડરનો રહેશે અને આ અંગે તમો ખરીદનારની સ્પષ્ટ સંમતી છે જે બદલ તમો ખરીદનારે પણ આ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે. એટલે કે ભવિષ્યમાં રીવાઈઝ પ્લાન મુજબના બાંધકામ અંગે તોમ ખરીદનારાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાની નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

સદરહુ બીલ્ડીંગની અગાસી તમો ફ્લેટ ધારકની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હકક, હીત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ધારક સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. અને આ અગાસી તમો ફ્લેટ ધારક સાથે વપરાશ કરી શકશો તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તમારે અગાસીમાં કોઈપણ પ્રકારના બાંધકામ કરવાના નથી કે અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ

કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતકરાય કે અવરોધ કરવાના નથી. તેમજ બીલ્ડીંગની વપરાશ પરવાનગી મલ્યા પછી પ્રમોટર ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોલમ સુવિધા પર હકક નહિં રહે. આ હકક સોસાયટીનો રહેશે.

૧૫. સદરહુ અમોએ કરેલ રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેક્લેરેશન) અનુ.નં.....તા.....મુજબની શરતો તથા જવાબદારીઓનું અમો ફ્લેટ ખરીદનાર ફરજિયાત પાલન કરીશું તેવું આથી અમો ફ્લેટ ખરીદનાર વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૧૬. સદરહુ ઈમારતનું નામ **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** નામ રાખવામાં આવેલ છે અને તેમાં તમારે કોઈએ ક્યારેય પણ નામમાં ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણથી આપેલ મીલકતના ઉત્તરોત્તર ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે.

૧. અમો વેચનાર શ્રી તેજસ દિલીપભાઈ રાયચા જોગ શ્રી પિયુષભાઈ પ્રકાશભાઈ રાણીગા વિગેરેએ રજી.અનુ.નં.૧૮૪૪, તારીખ ૧૬-૩-૨૦૧૮ ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૨. અમો વેચનારના નામના રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ.

૩. રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો.માંથી મેળવેલ એપ્રૂવ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગીની નકલ.

૪. મે.સુજય ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી બટુકલાલ દામજીભાઈ પટેલ (ચપલા) એ રજી.અનુ.નં.૮૧૨૦, તા.૫-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૫. મે.સુજય ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો તા.

૮-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ તથા રજી.ઓફ ફર્મ્સના દાખલાની નકલ.

૬. અનંતતારા મેનેજમેન્ટ LLP નો તા.૨૮-૬-૨૦૧૬ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ તથા સર્ટીફિકેટ ઓફ ઈન્કોર્પોરેશનની નકલ.

૭. શ્રી બટુકલાલ દામજીભાઈ પટેલ (ચપલા) વિગેરેએ રજી.અનુ. નં.૮૧૧૮, તા.૫-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ કરેલ ડેકલેરેશનની નકલ.

૮. રાજકોટના મહે.સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાંથી દિ.૫.અ.નં.૪૪૮/૨૦૧૪ થી પૂર્વેશ ગીરીશભાઈ પટેલ (ચપલા) એ મેળવેલ હેરશીપ સર્ટીફિકેટની નકલ.

૯. રાજકોટના મહે.સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાંથી દિ.૫.અ.નં.૪૪૮/૧૯૯૮ થી બટુકલાલ દામજીભાઈ પટેલ (ચપલા) એ મેળવેલ હેરશીપ સર્ટીફિકેટની નકલ.

૧૦. જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ વિગેરે જોગ પટેલ લાધા હિરા વિગેરેએ રજી.અનુ.નં.૧૦૫૨, તા.૨૦-૪-૧૯૬૧ (૧ નંબરની બુકના નં.૧૪૬૨, વો.૨૫૫, તા.૫-૬-૧૯૬૧) ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૧. જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ વિગેરે જોગ પટેલ પાંચા કુરજી વિગેરેએ રજી.અનુ.નં.૨૮૪૨, તા.૨૩-૧૧-૧૯૬૦ (૧ નંબરની બુકના નં.૧૩૮, વો.૨૩૭, તા.૧૬-૧-૧૯૬૧) ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૨. જયંતીલાલ ગોવિંદજીભાઈ વિગેરે જોગ પટેલ પાંચા કુરજી વિગેરેએ રજી.અનુ.નં.૧૦૫૭, તા.૨૧-૪-૧૯૬૧ (૧ નંબરની બુકના નં.૧૪૬૭, વો.૨૫૨, તા.૫-૬-૧૯૬૧) ના રોજ કરી આપેલ સપ્લીમેન્ટરી દસ્તાવેજની નકલ.

૧૩. રાજકોટ કલેક્ટરશ્રીએ કરી આપેલ બીનખેતી હુકમ નં.રેવ/ બીનખેતી/એસ.આર./૨૬, તા.૫-૧૦-૧૯૬૪ ની નકલ.

૧૪. બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.

૧૫. સનંદ ફોર્મ-"એમ" ની નકલ.

૧૬. ટી.પી.સ્કેચ તથા એફ-ફોર્મની નકલ.

૧૭. ઉતરોતર રેવન્યુ રેકર્ડની પ્રમોલગેશનથી થયેલ નોંધની નકલ.

૧૮. ડે.કલેક્ટર સાહેબ રાજકોટના પરચુરણ અપીલ નં.૨૩/૧૯૬૨,
તા.૨૩-૮-૧૯૬૨ ના હુકમની નકલ.

ઉપરોક્ત ટાઈટલ ડીડઝ મે તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતની અવેજની રકમ રૂપિયા
..... અંકે રૂપિયા.....પુરા નીચે મુજબની
વિગતે મને તમારા તરફથી મળેલ છે.

રૂા.

ઉપરોક્ત વિગતે અવેજની પુરેપુરી રકમ મને તમારા તરફથી મળેલ
છે. જે મળ્યાની આથી હું પાકી પહોંચ લખી આપું છું. અવેજ સંબંધે હવે મારે
કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૧૧) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ હેઠળ વેચાણ
આપેલ છે. જેથી તેના તમામ સામાન્ય નિયમો અન્વયે તમોને આ ફ્લેટ
વેચાણથી આપેલ હોય તે નોંધણી કચેરીમાં તમારા સાથે આવી આ વેચાણ
દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે ધારાસર રજી.કરાવી આપવો છે.

(૧૨) સદરહુ દસ્તાવેજમાં જો શરતયુક્તી કોઈપણ પ્રકારની ટાઈપીંગ ભુલ
કે ક્ષતિ રહી જવા પામેલ હોય તો તે અંગેના જરૂરી કબુલાતનામા, સંમતીપત્ર,
સોગંદનામા કે ચુક સુધારા દસ્તાવેજ વિગેરે જે કાંઈપણ કરવાના થાય તે
બીનઅવેજી કરી આપવા અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી,
વારસો આ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા કબુલ થાય છીએ.

(૧૩) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ વિગતો વેચનાર તથા ખરીદનારએ આપેલ માહિતી, પેપર્સ અને સુચના અનુસાર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧૪) અમો વેચનાર પ્રમોટર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ ઉપસ્થિત થતી તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. પરંતુ જો તકરારનો પ્રકાર ગંભીર હોઈ અને કોઈ રીતે નિકાલ ન થતો હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬) તથા અન્ય સંબંધીત અધિનિયમો તેમજ તેના વખતો વખતના સુધારા નિયમો હેઠળ સંબંધીત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ પરિશિષ્ટ 'એ' 'બી' તથા 'સી' નીચે મુજબ છે.

—: પરિશિષ્ટ 'એ' :—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૩ (રેવન્યુ રેકર્ડમાં ૯૨+૯૩ તરીકે દર્શાવાતા) પૈકીના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૩૪ ના પ્લોટ નં.૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૦૪-૦૦ ઉપર આવેલ **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેકન્થ ફ્લોર સુધી દરેક માળે-૩(ત્રણ) ફ્લેટ મળી કુલ-૨૧ (એકવીસ) ફ્લેટસ આવેલ છે. તે સમગ્ર બીલ્ડીંગની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- ૯-૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

દક્ષીણે :- અન્યની માલિકીની મીલકત આવેલ છે.

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

પશ્ચિમે :- અન્યની માલિકીની મીલકત આવેલ છે.

—: પરિશિષ્ટ 'બી' :—

સદરહુ **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** ના નામે ઓળખાય છે તે બીલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોરમાં ફ્લેટ નં.....આવેલ છે. જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.....) (કોમન એરીયા ચો.મી.આ.....) (પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.....) છે. જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે:-

—: પરિશિષ્ટ 'સી' (સહીયારી સુવિધાઓ) :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ 'એ' માં દર્શાવેલ ઈમારત હેઠળની સધળી જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો તમામ વિસ્તાર, પાર્કીંગ પ્લેસ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ, લીફ્ટ વેલ, પેસેજીસ, અંડરગ્રાઉન્ડ ટેન્ક, ડીપવેલ પંપ ઇલેક્ટ્રીક મોટર સાથે, સ્ટેરકેઈસ, બોરીંગ, વોટર કનેક્શન, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, ઓવર હેડ ટેંક, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બરીંગ ફીટીંગ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, કોમન પેસેજ, આઉટર વોલ, ટોપ ફ્લોર ઉપર અગાસી. કોમન એરિયાનો વર્ણવેચાયેલો સદરફ્લેટ નો હિસ્સો_____ ચોમીટર છે

સદરહુ **"શ્યામપ્રભુ નિકેતન"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંકના હેતુસરના લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગના દરેક ફ્લેટ ઓનર્સએ, ઓનર્સ એસોસિએશનની થનાર માલિકીની ભોગવવાપાત્ર સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખતમાં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મીલકત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કીંગની સુવિધાઓ તથા ઉપરોક્ત આ બીલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ છે જે કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે અને તેની જાળવણી કરવા માટેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ એસોસિએશન દ્વારા વસુલ કરવામાં આવશે.

એનેક્ષર "૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર "૨"

ફ્લેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો

તથા સગવડતાની વિગત

(Specification & amenities)

ફ્લેટનો તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard)

પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) ફ્લોર માટે સીરેમીક ટાઈલ્સ

(૨) બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ

(૩) સેનેટરી વેરના ફીટીંગ

(૪) તથા લીફ્ટ તેમજ તમામ પ્રકારના કોમેસ્ટીક વાયરીંગનો સમાવેશ થાય છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે મારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, સ્વેચ્છાએ, ઉપર મુજબના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ સ્વીકારી લખી આપેલ છે અને તેમાં મે મારી સહી કરી આપી શાખો કરાવી આપેલ છે જે મને તથા મારા વંશ, વારસો, વાલી સહીત બધાને કબુલ મંજૂર સહી છે.

રાજકોટ,

તારીખ :—

અત્રી.....મતુ અત્રી.....શાખ

..... ૧.....

(શ્રી તેજસ દિલીપભાઈ રાયચા)

૨.....