

—:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૧ પૈકી ૨** ની બહુહેતુક માટે બીનખેડવાણની મંજૂરી વાળી જમીનના સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૧૬૮-૭૦ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૨-૧૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૨૦-૮૦ માં બાંધવામાં આવેલ "**સુવર્ણ હાઈટસ**" તરીકે ઓળખાતું હાઈ-રાઈઝ ઈમારતો નું રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ સંકુલ પૈકી વિંગ-" " માહેના માળ ના ફલેટ નં. જેના બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા તેને લાગુ બાલ્કની/વોશ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.....નો ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

x:x

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

x:x

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૬૭, તા.૩૦/૧૦/૨૦૨૧

x:x

જોગ લખાવીલેનાર ::—

.....

ધર્મે—હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., વ્ય—.....,

રહે.....

(PAN NO.....)

—:: ફલેટ ખરીદનાર

—:: લખાવી લેનાર

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર ::—

(PAN NO. AEKFS 5988 M)

મે. સ્વસ્તિક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી તથા તેના ભાગીદારો

(૧) શ્રી ઈશ્વરલાલ જમનાદાસ ગોધાસરા,

(૨) શ્રી નિરવકુમાર કાંતીલાલ પટેલ,

(૩) શ્રી ગોવિંદ બાલાભાઈ બોરીયા,

(૪) શ્રી મયુર વલ્લભભાઈ વઘાસીયા,
(૫) શ્રી જીતેન્દ્ર ભીખાભાઈ પીપળીયા,
(૬) શ્રી મનોજભાઈ છગનભાઈ ખુંટ,
(૭) શ્રી શૈલેષભાઈ છગનભાઈ ખુંટ,
બધા હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વ્ય.:—વેપાર,
પેઢીનું સરનામું :— દુકાન નં. ૧૨, " મવડી પ્લાઝા ", વગડ ચોકડી, એચ.પી.
પેટ્રોલ પમ્પ પાસે, પુનીતનગર, ૮૦ ફુટ રોડ, રાજકોટ
ઉપરોક્ત ક્રમ નં. () ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખાવીલેનાર જોગ અમો લખી આપનાર લખી બંધાઈએ છીએ કે...

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૧ પૈકી ૨** ની બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજૂરી વાળી જમીનના સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૧૬૮—૭૦ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૨—૧૦ ને ડેવલપ કરવાના તથા વપરાશના તથા એફ.એસ.આઈ. તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત (રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૬૭, તા.૩૦/૧૦/૨૦૨૧ સહિત) અમો વેચાણ આપનાર એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં..૬૦૬૬, તા.૦૮/૦૭/૨૦૨૧ થી શ્રી દિલિપકુમાર નારણભાઈ ભલાણી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન એ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ હાઈ—રાઈઝ રેશીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલનું બાંધકામ કરેલ છે. જે બાંધકામ ને અમો વેચાણ આપનાર **" સુવર્ણ હાઈટસ "** તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોક્ત **" સુવર્ણ હાઈટસ "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હાઈ—રાઈઝ ઈમારતના સંકુલ માહેના તમામ ફ્લેટસ, દુકાનો તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધાઓ અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) આમ, ઉપરોક્ત મુજબ **" સુવર્ણ હાઈટસ "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હાઈ—રાઈઝ ઈમારતના સંકુલ માહેથી વિંગ—" " માહેના માળ ના ફ્લેટ નં. જેના બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા

ચો.મી..... તથા તેને લાગુ બાલ્કની/વોશ ના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા તે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના ફ્લેટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફ્લેટ તમો લખાવી લેનારને અમો મિલ્કત લખી આપનારએ અમારા માલિકી હકક, કબજા, ભોગવટો તથા સુખાધીકારના હકકો સહિત ઉધડી કિંમત રૂા...../— અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેનો વેચાણ કીંમતનો પુરે પુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

રકમ રૂા. બેંકનું નામ ચેક નં. તારીખ

- (૩) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટના આખા એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ:સીમાં આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની વિગત તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે, તથા તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે, તેની સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવીધાઓનું વર્ણન તથા વિગત પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ છે. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટને લાગુ કોમન એમીનીટીઝ ના ઉપયોગ કરવાની શરતો અને તેના મેન્ટેનન્સ વિગતો રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ એ.ઓ.પી. માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે તમોને આપવામાં આવેલ છે. તથા જે તમોએ જોઈ તપાસેલ છે. જે તમોને કબુલ તથા મંજુર છે.
- (૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલ્કતની માલિકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીઝ કલીયર છે. અને માલિકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીઝ(લેખ દસ્તાવેજો)તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનું ઈન્સપેક્શન કરી વેરીફાઈ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીઝ કલીયરની ખાત્રી કરેલ છે. સદરહું મિલ્કત વાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીઝની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.
- (૫) સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ સ્પેસીફિકેશન પ્લાન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કચેરીએ આપેલા બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેક્શન કરેલ છે. તથા તમોએ જાતે જોયા છે. તથા તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમજ તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા ઈલેક્ટ્રીક વર્ક તથા ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા બારી દરવાજા તથા વર્કમેનશીપ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેક્શન

કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોને આજ રોજ સંભાળેલ છે. તેથી ફ્લેટની માપસાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા, તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા વર્કમેનશીપ અને બાંધકામ અંગે તમારે વાંધો તકરાર રહેતો નથી. કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવો નથી. જેની તમો ખાત્રી આપીને આ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

(૬) સદરહું તમોને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, ફ્લેટ/દુકાનની અંદર બાંધકામ ના વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા, અને સેવાની જોગવાઈઓ માં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહીશું નહીં કે જો ખરીદનાર એ બાંધકામ માં કોઈ ફેરફાર કે રીનોવેશન કરાવેલ હોય તો ઉપરોક્ત જોગવાઈ લાગુ પડશે નહીં.

(૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગ-ભાગ નથી. સદરહું ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવાને હકદાર છો.

(૮) સદરહું ફ્લેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવાકે કોમન પેસેજ, દાદરો, કોમન લીફ્ટ, સ્ટેરકેઈશ કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફ્લોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટસ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી. કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં, કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક રહેશે નહીં. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવતો ફ્લેટ સાથે તમોને આપવામાં આવતી કોમન એમીનીટીઝ કે જે સહીયારી સુવીધા તમો ફ્લેટ ખરીદનારની સ્વતંત્ર માલિકીની નથી તથા કોમન એમીનીટીઝનો વપરાશ તથા તેની શરતો એ.ઓ.પી.માં રજુ કરેલ છે. જેની તમોએ ચુસ્ત પાળે અમલ કરવાનો રહેશે તથા તેની ફરજો અને જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર દુકાનો આવેલ છે. જેથી દુકાનની સામે આવેલ માર્જનની જગ્યા માં તમો ફ્લેટ માલિકો ને પાર્કિંગ કરવાનું નથી કે હક્ક કે અધીકાર નથી. તથા સદરહું ફ્લેટ ના કવર્ડ પાર્કિંગમાં કે સેલાર પાર્કિંગમાં દુકાન માલિકોએ પાર્કિંગ કરવા કે માલસામાન મુકવા માટે નો કોઈ હક્ક કે અધીકાર રહેશે નહીં.

- (૯) સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન વાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો, તેમજ તમારા કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહુ બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન જેમ કે બીમ, કોલમ, સ્લેબ, બાલ્કની અંદર તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા કાર પાર્કિંગ એરીયા કે મંજૂર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ રાખેલ છે.
- (૧૦) સદરહુ ફ્લેટ તમોને માલિકીના ધોરણે ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કીમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહુ ફ્લેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલિક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પોત્રાધીક, લીલાવંશ, વારશો, પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂં દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહુ ફ્લેટ અન્યને વેચાણ ગીરો ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ હાલના અને પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે ઓસોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવાને હકકદાર છો.
- (૧૧) સદરહુ તમોને જે ફ્લોર(માળ)ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ તથા દુકાન વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લીયન(હકક) છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવીધાઓ અન્ય સહહીસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલિકીની છે. તથા ભવિષ્યમાં જો કોઈપણ સંજોગોમાં વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાન વાળુ બિલ્ડીંગ પડી જાયતો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ/દુકાન ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાય મુજબ સ્થાનિક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજૂરીને આધીન રહીને નવુ બિલ્ડીંગ તમો વરાળે પડતા ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટી કે સર્વિસ કંપની કે એસોસીએશનને આપ્યા બાદ બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ/દુકાન મળેલ છે, તેજ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલાજ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટ/દુકાનનો માલિકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો આ દસ્તાવેજથી પ્રાપ્ત થાય છે. તેવા અને તેટલાજ સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૨) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે સરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તીનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત હીસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે. જેનો વેચાણ કીમતનો પુરે પુરો અવેજ ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહુ ફલેટ/દુકાન વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ ની કિંમત માં ફલેટ સાથે સંલગ્ન સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધાની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ છે.

(૧૩) સદરહુ ફલેટ/દુકાનનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી કે રેવન્યુ દફતરે તથા સીટી સર્વે કચેરીમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તથા ભવિષ્યમાં તેમા અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા તમામ વેરાઓ જેવાકે હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, વિધરોટી, બીનખેતીનો આકાર વગેરે ફલેટ/દુકાન વાળા બિલ્ડીંગનું કંપલીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા તારીખ કે આ દસ્તાવેજ થયા તારીખ જે પહેલા હોય તે તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટ/દુકાનને લગતા તમો વેચાણ રાખનારએ ભરવાના છે. તથા તદ ઉપરાંત બાંધકામ પ્લાનમાં સાથે મંજૂર થયેલ સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવીધાને લગતા વેરાઓ તમોએ તમોનું ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી કે સર્વિસ કંપનીમાં જમા કરવાના રહેશે. તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. તથા દુકાન માલીકો સદરહુ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના સભ્ય બનીશકશે નહીં કે ફલેટ ની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધાનો ઉપયોગ કે ભોગવટો કરી શકશે નહીં. તથા દુકાન માલીકો માટે અલગ થી એસોસીએશન બનાવવાનું રહેશે. જેમા ફલેટ હોલ્ડરો સભ્ય થઈ શકશે નહીં. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન ઉપરાંત બાકીના ફલેટનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના

શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધીકારીના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.

- (બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-૨ માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલેકે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારોકે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.
- (સી) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાન માહેની બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ કબજેદારોના સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવીકે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફ સુફી કરવી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલે.મોટર ચલાવવી ઈલેક્ટ્રીક પાવર સપ્લાય જાળવવા વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટે ઈલે.ચાર્જીસ વગેરેના તમારે વરાળે પડતા ભાગનું ખર્ચ તમારે એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનું રહેશે. સદરહું દુકાન માલીકો ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી કે સર્વિસ કંપની ના સભ્ય થઈ સકશે નહીં. તથા અમારી માલીકીની " **સુવર્ણ હાઈટસ** " માં વેચાણ થયેલ ફ્લેટનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોયતો તમારા એસોસીએશનએ અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહીં.
- (ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં એસોસીએશનની બંધારણની જોગવાઈઓ મુજબ અને વખતો વખત થયેલ ઠરાવો મુજબ હોદ્દદારો નીમવામાં આવશે. અને જરૂર પડયે એક વ્યક્તીની મેનેજર/ સેક્રેટરી તરીકે નીમણુક કરવામાં આવશે અને કામ કરશે. આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (ઈ) તમારી એક્સલુઝીવ પઝેસનની જગ્યા અંગે એટલેકે તમારા કબજા ભોગવટાના ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે રૂડાની કચેરી કે ગ્રામ પંચાયત કચેરી તરફથી વખતો વખત જે કોઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્ષીઝની રકમ ભરવાની કંપ્લીશનની તારીખથી અથવા દસ્તાવેજ કર્યા તારીખથી જે વહેલા હોય તે સમયથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગની અનડીવાઈઝડ કોમન ફેસીલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્ષીઝ કે ખર્ચ થાય તે

- માટે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી કે સર્વિસ કંપનીને ઉપરોક્ત કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્ષ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.
- (એફ) એસોસીએશન ને કે સર્વિસ સોસાયટી કે સર્વિસ કંપની ને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝડ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એસોસીએશનનો અગ્ર હકક છે.
- (જી) તમારા ફ્લેટના એરીયા વાળા કબજાની અંદર વખતો વખત જે કઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી કે સર્વિસ કંપની કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હીસ્સો આપવાનો છે.
- (એચ) સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન વાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકકીકતે લખાવીલેનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનર, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ તથા પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા વર્કમેનશીપ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફ્લેટ/દુકાન અમો લખાવીલેનારે ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.
- (આઈ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાન વાળા બિલ્ડીંગની દિવાલો, સીડી, પાઈપલાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કીંગ, વગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના રંગ રોગાન બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો લખાવીલેનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (જે) સમગ્ર બિલ્ડીંગના અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, પાણીનો અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફ્ટ, વગેરેનો ઉપયોગ તમો ફ્લેટસ હોલ્ડરોએ તેમના હલન ચલન તથા વાહનો પાર્ક કરવા પુરતોજ રહેશે. તેમા તમોના વ્યવસાયને લગતા કોમર્શીયલ વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તથા તમોના પાળીતા જાનવરને રાખવાના નથી. તથા ફ્લેટ હોલ્ડરોએ ફ્લેટ નો ઉપયોગ કોમર્શીયલના હેતુ (જેમ કે ટ્યુશન ક્લાસ, યોગા ક્લાસ, બ્યુટી પાર્લર વિગેરે) માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુશાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

- (એ) સદરહુ બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફ્લેટસ ઓનર્સની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધા ગણવાની છે. તેમજ ઉપરના માળે આવેલ અગાસીમાં તમારો વ્યક્તિગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ઉપરના માળે આવેલ અગાસીનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. પરંતુ તેની ઉપર તમો ફ્લેટ ઓનર્સએ કે એસોસીએશનએ

ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈ વસ્તુ રાખી રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નીયમ ની વિરૂધ્ધ જઈ પરવાનગી વગર અન્ય વસ્તુ ઉભી કરી શકશો નહીં કે ભાડે આપી શકશો નહીં. પરંતુ સદરહું ઉપરના માળે આવેલ અગાસી તમો ફ્લેટ હોલરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તથા ભવિષ્યા માં સદરહું એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય તો જે તે સમયે સક્ષમ અધિકારીશ્રી ની મંજૂરી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરાવી મુંજર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ નું બાંધકામ તમો ફ્લેટ ઓનર્સ તથા દુકાન માલિકો સાથે રહીને કરી શકશો જેમા અમો વેચાણ આપનાર એ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. સદરહું ભવિષ્યની મળતી એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી તમામ ફ્લેટ હોલરો તથા દુકાન માલિકોની સહીયારી રહેશે.

(બી) સદરહું એકમના અવેજમાં સદરહું સંકુલમાં ભોગવવાના કોમન એરીયાના ખર્ચાની રકમનો હિસ્સો સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં અત્રે ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, કે સદરહું આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફ્લેટના કેવલ અંદરના વિસ્તારને વેચાણ આપવાનું નક્કી થયું છે, અને ફ્લેટ હોલરને સામાન્ય સુવીધાનો વપરાશ કરવાની છુટ આપવાથી આવી સામાન્ય સુવીધામાં તેનો કોઈ હકક અથવા હિત ઉપસ્થિત થતું નથી. અત્રે વેચાણ કરવા નક્કી થયેલ ફ્લેટ અને તેની સાથે સંલગ્ન તમામ સામાન્ય સુવિધાના હકક સિવાય સમસ્ત સામાન્ય વિસ્તારો અને સવલતોના તમામ હકકો અને હિતો અમો વેચાણ આપનારમાં સંપ્રાપ્ત પ્રસ્થાપિત હોવાનું ચાલુ રહેશે, સિવાય અને ત્યાં સુધી કે તે અથવા તેના કોઈ હિસ્સાને કોઈ રીતે ચોકકસ પણે કોઈ વ્યક્તિ (વ્યક્તિઓ) ને કે ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનને તબદિલ ન કરવામા આવે. અમો વેચાણ આપનાર અન્યથા ચોકકસ પણે નક્કિ કરે તે સિવાય સામાન્ય વિસ્તારો માંથી આવવા-જવા માટે સદરહું જમીનો, ખુલ્લા સ્થળો અને તમામ અથવા કોઈ સામાન્ય વિસ્તારમાંથી આવવા-જવા સિવાય તેને કોઈપણ પ્રકારે કોઈદાવો હકક, માલિકી હકક અથવા હિત રહેશે નહીં. પરંતુ તેમ છતાં અમો વેચનાર દ્વારા નિશ્ચીત કરવામા આવેલ છે, તેવી જાળવણી-સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ /વારંવાર થતા ખર્ચા ધોરણસર ફ્લેટ હોલર ચુકવશે તો જ ફ્લેટ હોલરને સામાન્ય સવલતોનો ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધિકાર રહેશે.અને તેમાંથી અવર-જવર કરવાનો હકક રહેશે, તે જ રીતે ફ્લેટ હોલર જાળવણી-સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ/ચાર્જીસ ન ચુકવે કે અત્રે કરેલી લેખિત કોઈ શરતોનો કોઈપણ પ્રકારે ભંગ કરે તો ત્યાં સુધી ફ્લેટ હોલરને અવિભાજ્ય સામુહીક સવલતોનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામા આવશે નહીં.

(સી) આ બિલ્ડીંગના સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા તે અંગે તમોએ કબુલ કરેલ છે. તે અંગે વાંધો કે તકરાર ઉઠાવી શકશો નહીં.

- (ડી) **" સુવર્ણ હાઈટસ "** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે. પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર હાઈટ કનેક્શન છે. તેના વપરાશ બદલ ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકએ વ્યક્તિગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવીધા માટે સદરહું બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક મોટર, સબમર્સીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે, તેમજ બિલ્ડીંગના કંપાઉન્ડમાં અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાકો અગાસીમાં પાણીનો ટાકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે પાણીના ટાકામાથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારનો છે. જો તમો ફ્લેટ (ઓનર્સ/કબજેદાર) ભવિષ્યમાં નળ ચાર્જીસ ભરવામાં કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કે ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- (ઈ) **" સુવર્ણ હાઈટસ "** બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, સી.સી.ટી.વી. તથા પાણીના નિકાલની લાઈન આપવામાં આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જેતે રહેણાંકના ફ્લેટ/દુકાનમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમા જેતે ફ્લેટ/દુકાન ઓનર્સ કબજેદારએ અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેની લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂરપડ્યે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની રહેશે. અને આ સહીયારી સુવીધામાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.
- (એફ) **" સુવર્ણ હાઈટસ "** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટની માલીકી જેતે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલેકે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટની માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધા ભોગવવા માટે **" સુવર્ણ હાઈટસ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન "** ના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે. તથા દુકાન માલીકો માટે **" સુવર્ણ હાઈટસ શોપ ઓનર્સ એસોસીએશન "** અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધા તમો ભોગવી શકશો. અને તેમની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને સંકુલનું નામ **" સુવર્ણ હાઈટસ "** રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (જી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સલંગન હોય તેમજ તેને આનુશાંગી હોય ઈનસેપરેબલ છે. તથા તમોને આ સાથે આપવામાં આવેલ એ.ઓ.પી.માં દર્શાવવામાં આવેલ સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવીધાનો ઉપયોગ એ.ઓ.પી.માં દર્શાવેલ શરતોને આધીન કરવાનો રહેશે.
- (એચ) રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં....., તા..... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશન ને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૬) સદરહું આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. તથા આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને અથવા " રારા " ની નિયમ જે માન્ય હોય તેને માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને સર્વ માલીકીને બંધન કર્તા રહેશે. તથા કોઈપણ પ્રશ્ન નીરાકરણ માટે નું ન્યાયક્ષેત્ર રાજકોટ રહેશે.

(૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ નીયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા નીયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈ ઓ માન્ય રહેશે. અને દસ્તાવેજમાં સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૮) સદરહું માલીકોને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હક્ક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડ્ઝ)નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જે હાલ અમોના કબજામાં છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તથા જરૂર પડ્યે તેની ખરી નકલ તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે કઢાવી લેવાની રહેશે.

૦૧] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૬૭, તા.૩૦/૧૦/૨૦૨૧ થી આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નકલ.

૦૨] મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ.

૦૩] રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૬૦૬૬, તા.૦૮/૦૭/૨૦૨૧ થી મે. સ્વસ્તિક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના જોગ શ્રી દિલિપકુમાર નારણભાઈ ભલાણી વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

૦૪] મે. સ્વસ્તિક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૩૯૫, તા.૨૭/૦૩/૨૦૨૧ ની નકલ.

- ૦૫] રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૬૩૬, તા. ૧૦/૦૮/૨૦૨૦ થી શ્રી દિલીપકુમાર નારણભાઈ ભલાણી વિગેરેના જોગ શ્રી ભાનુબેન હરીભાઈ મેઘાણી વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.
- ૦૬] કલેક્ટરશ્રી રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. ૬૮૨/૦૮/૧૮/૧૧૨/૨૦૧૮, તા. ૧૮/૧૦/૨૦૧૮ નકલ.
- ૦૭] મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન નકલ.
- ૦૮] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના લે-આઉટ પરવાનગી નં. ૫૮, તા. ૦૩/૧૦/૨૦૧૮ નકલ.
- ૦૯] ઉતરોતર પ્રમોલગેશનથી એન્ટ્રીની નકલ.
- ૧૦] અમો વેચાણ આપનારના રેવન્યુ રેકર્ડ નકલ.

(૧૯) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન ના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારના શીરે છે. તથા ત્યાર બાદ આવતા ઈન્કમ ટેક્સ બાબતની નોટીસની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાનની કિંમતમાં અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ચાર્જ જેમ કે સેલ્સ ટેક્સ, સર્વીસ ટેક્સ, કે જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. પાવર કનેક્શન ચાર્જ, નળ કનેક્શન ચાર્જ, હાઉસ ટેક્સ ચાર્જ, ગેસ કનેક્શન ચાર્જ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી જેની તમોને સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૨૦) અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી.ની નકલ તમોને આપેલ છે. જે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમો કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલતા આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તથા સદરહુ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન તથા સર્વિસ સોસાયટી ની રચના કરવાની છે. જેના સભ્ય થવું ફરજિયાત છે., જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત છે.

(૨૧) ભવિષ્યમાં જે સભ્યો ફ્લેટ વેચાણ ટ્રાન્સફર કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરતા હોય તેણે તે દિવસ સુધીના પ્રથમ એસોસીએશનના વરાડે ખર્ચાઓ ચુકવી આપી પોતાની જવાબદારી અદા કરીને જ કરી શકશે અને આવા સંજોગોમાં તથા ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાના સંજોગોમાં એસોસીએશન પાસેથી ન વાંધા પ્રમાણપત્ર તથા નો-ડયુ પ્રમાણપત્ર નામ જોગ એસોસીએશનમાંથી મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે.

૫ રિ શિ ૪ - ૧

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૧ પૈકી ૨** ની બહુહેતુક માટે બીનખેડવાણની મંજૂરીવાળી જમીનના સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૧૬૮-૭૦ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૨-૧૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૨૦-૮૦ માં બાંધવામાં આવેલ **" સુવર્ણ હાઈટસ "** તરીકે ઓળખાતું હાઈ-રાઈઝ ઈમારતો નું રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ સંકુલમાં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ માં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, ત્રણ સીડી, ત્રણ લીફ્ટ, ત્રણ પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ કરેલ છે. તથા વિંગ- " એ " તથા વિંગ- " બી " તથા વિંગ- " સી " (કોમર્શીયલ હેતુ માટે) માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પચ્ચીસ(૨૫) દુકાન, ચાર WC, ચાર યુરીનલ, હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ, ક્વર્ડ પાર્કિંગ, પાંચ સીડી, ત્રણ લીફ્ટ, ત્રણ ફાયર લીફ્ટ તથા ત્રણ પેસેજનું બાંધકામ તથા પહેલા માળ પર પચ્ચીસ(૨૫) દુકાન, ચાર WC, ચાર યુરીનલ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. તથા તથા વિંગ- " એ " તથા વિંગ- " બી " (રહેણાંક હેતુ માટે) પહેલા માળ પર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા બીજા માળ પર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર, ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. તથા ત્રીજા માળ, ચોથો માળ, છઠો માળ, સાતમો માળ, નવમાં માળ થી અગીયારમો માળ તથા તેરમાં માળ પર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે તથા પાંચમાં માળ તથા આઠમો માળ તથા બારમાં માળ પર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર એવા ચાર યુનીટ સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, પેસેજ તથા રીફ્યુઝ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે. તથા વિંગ- " સી " (રહેણાંક હેતુ માટે) પહેલા માળ પર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર એવા એક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા બીજા માળ પર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર, ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ત્રીજો માળ, ચોથો માળ, છઠો માળ, સાતમો માળ નવમાં માળ થી અગીયારમો માળ તથા તેરમાં માળ પર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા પાંચમો માળ, આઠમો માળ તથા બારમાં માળ પર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા રીફ્યુઝનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, **" સુવર્ણ હાઈટસ "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ ઈમારત માં કુલ એકસો પચ્ચીસ(૧૨૫) ફ્લેટ તથા પચાસ(૫૦) દુકાન નો નું બાંધકામ કરેલ છે. તે પૈકી તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ ના વિંગ-..... ની ચર્તુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

ચતુર્તી:સીમાં

ઉત્તર :-
દક્ષિણ :-
પુર્વ :-
પશ્ચિમ :-

૫ રિ શિ ષ્ટ - ૨

સદરહું ઉપરોક્ત " સુવર્ણ હાઈટસ " ના વિંગ-" " માહેના માળ ના ફ્લેટ નં.
જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.....
તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... જેની
ચતુર્તી:સીમાં નીચે મુજબ છે. (વણ વહેંચાયેલ જમીન ચો.મી.આ.....)

ચતુર્તી:સીમાં

ઉત્તર :-
દક્ષિણ :-
પુર્વ :-
પશ્ચિમ :-

૫ રિ શિ ષ્ટ - ૩

" સુવર્ણ હાઈટસ " ના નામે આવેલ રહેણાંક/કમ કોમર્શીયલ હાઈ-રાઈઝ સંકુલની
સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારતો હેઠળની સઘળી જમીન, ભોઈ તળીયે
આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા લીફ્ટ, લીફ્ટરૂમ, ચાલ,
સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ,
ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ,
બહારની દિવાલ, બોર, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સબ-મર્સીબલ પંપ,
તથા પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, એલીવેશન, કલર ટ્રીટમેન્ટ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં
દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફ્લેટ
ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. જ્યારે જરૂર પડ્યે

તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ફ્લેટ માલિકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. સદરહું ફ્લેટ ના કર્વડ પાર્કિંગ માં કે સેલાર પાર્કિંગ માં કે મંજુર થયેલ સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધાઓ માં દુકાન માલિકોનો કોઈ હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહીં પરંતુ સધડી જમીનની એફ.એસ.આઈ. માં દુકાન માલિકોનો વરાળે પડતો હિસ્સો રહેશે.

તથા સદરહું " સુવર્ણ હાઈટસ " માં આવેલ વિંગ- " એ " તથા વિંગ- " બી " તથા વિંગ- " સી " માં મંજુર થયેલ પ્લાનમાં સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવિધા " સુવર્ણ હાઈટસ " ની વિંગ- " એ " તથા વિંગ- " બી " તથા વિંગ- " સી " ના ફ્લેટ માલિકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. જ્યારે જરૂર પડ્યે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ " સુવર્ણ હાઈટસ " ની વિંગ- " એ " તથા વિંગ- " બી " તથા વિંગ- " સી " ના ફ્લેટ માલિકે અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત ફ્લેટનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, બીનકેફે સાવધાનથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહીઓ છે. રાજકોટ.

તારીખ:—...../૧૧/૨૦૨૧

અત્ર.....મતુ, અત્ર..... શાખ

.....

મે. સ્વસ્તિક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી

તથા તેના ભાગીદારો

(૧) શ્રી ઈશ્વરલાલ જમનાદાસ ગોધાસરા

(૨) શ્રી નિરવકુમાર કાંતીલાલ પટેલ

(૩) શ્રી ગોવિંદ બાલાભાઈ બોરીયા

(૪) શ્રી મયુર વલ્લભભાઈ વઘાસીયા

(૫) શ્રી જીતેન્દ્ર ભીખાભાઈ પીપળીયા

(૬) શ્રી મનોજભાઈ છગનભાઈ ખુંટ

(૭) શ્રી શૈલેષભાઈ છગનભાઈ ખુંટ

...// ૧૬ //...

ઉત્તરોત ક્રમ નં. () ભાગીદારી જાતેથી તથા
અન્ય ભાગીદારોના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

.....

મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨—એ મુજબનુ પરિશિષ્ટ