::: ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ :::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૦ પૈકી ૧ તથા સર્વે નં. ૯૦/૩ પૈકી ૭ ની ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ ના એફ.પી.નં.૨૯ તથા ૪૭ થી કુલ ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ.૧૦૧૨૨–૦૦ ને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ થયેલ જમીન કે જે "શિવાલય પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૩, ૬૪ અને ૬૫ ની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧૮૨–૫૧ ઉપર બાંધવામા આવેલ રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ "**આર્યા કૃતિ**" તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગ માંહેથી ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.... વાળા ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૧૫૨/૧/૧–૨–૩,

ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૨, ઓ.પી.નં.૬/૧, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૯ તથા ૪૭

વેચાણ કિંમત રૂા. /– અંકે રૂપિયા પુરા.

બાંધકામ પરવાનગી નં.૩૦૩, તા.૧૯/૦૭/૨૦૧૮

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

રહે... ::: ફલેટ ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર ::–

એ.પી.બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી (પાન નં.ABLFA 0511G) ના ભાગીદારો

(૧) શ્રી શૈલેષભાઈ પરસોતમભાઈ સાંગાણી, (૧૨.૫ % ના હીસ્સેદાર)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો : વેપાર,
રહે. "સારાંશ" બાલાજી પાર્ક, ૮૦ ફુટ રોડ,
કુવાડવા રોડ, રાજકોટ.

(૨) શ્રી અલ્કાબેન શૈલેષભાઈ સાંગાણી, (૧૨.૫ % ના હીસ્સેદાર)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો : ઘરકામ,
રહે. "સારાંશ" બાલાજી પાર્ક, ૮૦ ફુટ રોડ,
કુવાડવા રોડ, રાજકોટ.

(૩) શ્રી ચેતનભાઈ મગનભાઈ રામાણી, (૧૨.૫ % ના હીસ્સેદાર)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો : વેપાર,
રહે. "વાસુ" ગુરૂદેવપાર્ક, શેરી નં.૧,
મવડી બાયપાસ રોડ, રાજકોટ.

(૪) શ્રી નિલેશભાઈ પોપટભાઈ કેરાળીયા, (૧૨.૫ % ના હીસ્સેદાર)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો : વેપાર,
રહે.આર્યનગર–૫, સંદિપ પાનની બાજુમા,
સંતકબીર રોડ, રાજકોટ.

(૫) મીનાબેન ભગવાનજીભાઈ ઘેટીયા, (૧૨.૫ % ના હીસ્સેદાર)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો : ઘરકામ,
રહે. બી–૧૦૦૪, શીવ રેસીડન્સી, નેશનલ હાઈવે–૮,
ગોકુલ વિહારની નજીક, બાલીઠા ઓવર બ્રીજ,
બાલીઠા–વાપી.

(૬) ગીતાબેન નરેન્દ્રભાઈ ભીમાણી, (૧૨.૫ % ના હીસ્સેદાર)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો : ઘરકામ,
રહે. જાનકી એપાર્ટમેન્ટ બ્લોક નં.સી/૧/૧૫,
જાનકી પાર્ક, વોકહાર્ટ હોસ્પીટલની નજીક,
કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

(૭) કેવીન ભગવાનજીભાઈ ઘેટીયા, (૧૨.૫ % ના હીસ્સેદાર)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો : વેપાર,
રહે. બી–૧૦૦૪, શીવ રેસીડન્સી, નેશનલ હાઈવે–૮,
ગોકુલ વિહારની નજીક, બાલીઠા ઓવર બ્રીજ,
બાલીઠા–વાપી.

(૮) નરેન્દ્રકુમાર ગોકળભાઈ ભીમાણી, (૧૨.૫ % ના હીસ્સેદાર)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો : વેપાર,
રહે. જાનકી એપાર્ટમેન્ટ બ્લોક નં.સી/૧/૧૫,
જાનકી પાર્ક, વોકહાર્ટ હોસ્પીટલની નજીક,
કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.
ક્રમ નં.૧ તથા ૮ જાતે તથા ભાગીદારી પેઢી વતી
તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે :::: <u>મિલ્કત વેચનાર</u>

જત તમો મીલ્કત ખરીદનાર જોગ અમો મીલ્કત વેચનાર સદરહુ મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૩) સદરહુ ફ્લેટ હાલ જે સ્થીતીમાં છે તે સ્થિતિમાં અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના હકક, હીત, હીસ્સા સહીત તમોને વેચાણ કિંમતની રકમ રૂા... અંકે રૂપીયા પુરામા વેચાણ આપેલ છે. તેનો આ તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીયે છીએ. આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની ચર્તુ સીમા પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીગની ચર્તુ સીમા પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બીલ્ડીગની કોમન સુવીધાઓ અને શરતોનુ વર્ણન પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહુ ફલેટ વાળા **"આર્યા કૃતિ"** બિલ્ડીગની માલીકી અંગેના સધળા ટાઈટલ ડીડ કલીયર છે અને માલીકી હક અંગેના સધળા ટાઈટલ ડીડ તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનો ઈન્સ્પેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તેમનો ટાઈટલ ડીડસ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહુ ફલેટવાળા બિલ્ડીગના તમામ ટાઈટલ ડીડસ સાથેની ઝેરોક્ષ ફાઈલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેથી ટાઈટલ ડીડસ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહુ ફલેટ વાળા **"આર્યાકૃતિ"** બિલ્ડીગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ, સ્પેસીફીકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આંરભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનુ તમોએ ઈન્સપેકશન કરી અને જોયા છે તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા તેમાં વાપરવામા આવેલ મટીરીયલ વિગેરેનો તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબ્જો ભોગવટો તમોએ આજરોજ સંભાળેલ છે.

(૬) સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબ્જો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સીવાય અન્ય કોઈનો કંઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગ ભાગ નથી સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

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

(૮) સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા બીલ્ટઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો ફેરફાર સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન ની વિરુધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરુધ્ધ કોઈ પણ ફેરફાર પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૯) સદરહુ ફ્લેટ 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 ફ્લેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારુ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહુ ફ્લેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકદાર છો.

(૧૦) સદરહું ફ્લેટ વાળા બીલ્ડીંગમાં જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે કે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સીવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે જે હીકકતે ભવિષ્યમાં કોઈ પણ સંજોગોમા "આર્યકૃતિ" વાળુ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનીક સતા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધિન રહીને નવુ બિલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે. તે જ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે તેવા જ અને તેટલા અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહુ ફલેટ વાળા "**આર્ય કૃતિ**" એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનુ કે સરકારી કે અર્ધ–સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનુ, કે અન્ય વ્યકિતનુ કે પેઢીનુ કે કોઈનુ લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપૂર્ણ માલીકી હકકનો છે તેમા અમારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો લાગ ભાગ નથી. અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે જેના વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વ પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહુ ફલેટ વેચાણ આપેલ છે. જેનો તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચનારને સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

<u>રૂપિયા</u>	<u>વિગત</u>

ઉપરની વિગતે તમો ખરીદનાર પાસેથી અવેજની સંપુર્ણ રકમ અમો વેચનારની પેઢીને મળી ગયેલ છે. અમો આથી તેની પહોંચ સ્વીકારીયે છીએ તેમજ અવેજ બાબતે અમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર રહેતા નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં પણ આ બાબતે અમોએ કે અમારા વશં, વાલી, વારસોએ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી જેનુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીયે છીએ.

(૧૨) સદરહુ ફલેટનો શાંત ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, પ્રત્યક્ષ અને બિન તકરારી કબજો આજરોજ તમો ખરીદનારને અમો વેચનારે સોંપી આપેલ છે, જે હકીકતે સદરહુ ફલેટ સીટી સરવે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા ખર્ચે નામ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અંગેની જરૂરી અરજીઓમાં અમારે અમારી સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવાની છે અને હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યા હાજર રહેવાનુ છે તેમાં સદરહુ "**આર્યકૃતિ**" ની મિલ્કતને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્ષ, શીક્ષણ ઉપકર, સફાઈ વેરો, મહેસુલ કર, લેવી, શેષ વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તેમ છતા કોઈ વેરાઓ ભરવાના બાકી હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાના છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની અંગત રહેશે તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સબંધમાં નીચેની ફરજોનુ અને બાબતોનુ તમારે કાયમી પાલન કરવાનુ રહેશે.

(એ) "**આર્યકૃતિ**" માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટસનુ પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામા આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકસાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત કબ્જા ભોગવટાને નુકસાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકસાન પહોંચે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજ પરિશિષ્ટ–૨ માં તમારી માલીકીની જગ્યામાં બિલ્ટઅપ એરીયાનુ માપ દર્શાવેલ છે તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્સન) એટલે કે લંબાઈ પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(સી) "**આર્યકૃતિ**" એપાર્ટમેન્ટની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસીલીટી જાળવવી તેમજ ફલેટ કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફ સુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામમ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેના ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે અમારી માલીકીના "**આર્યકૃતિ**" એપાર્ટમેન્ટમાં વેચાણ ન થયેલ ફલેટસનો ખાલી કબ્જો અમારી પાસે હોય તો તમારે સદરહુ એસોસીએસનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો રહેશે નહી.

(ડી) સદરહુ એસોસીએશનમાં ૧ વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીગ કે બીજા કોઈ પણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી કે રૂડા તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા

ટેકસેઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી આજની તારીખથી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસેઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોશીએશનને ઉપરોકત કલોઝ–ડી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

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

(જી) તમારા ફલેટના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનુ રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનુ જરૂરી બને તે બધાની વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(એચ) સદરહુ ફલેટવાળા બીલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકીકતે ખરીદનારને બીલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામા આવનાર માલ–મટીરીયલ્સ, વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફલેટ અમો ખરીદનારે ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ)સદરહુ ફલેટ જે "**આર્યકૃતિ**"ની દિવાલો, સીડી, પાઈપ લાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના રંગ રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જે) સમગ્ર બીલ્ડીંગની અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, પાણીનો અંદર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો ફલેટસ હોલ્ડરોએ તેમના હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે.

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

(એ) સદરહુ બીલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાશી તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે

અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. તમારે અગાસીમાં કોઈપણ પ્રકારનુ બાંધકામ કરવાનુ નથી. અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી.

(બી) આ બીલ્ડીગના બાંધકામ સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામા આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

(સી) "**આર્યકૃતિ**" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ ફલેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારી દરેક વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહુ બીલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર સાથેનો ડીપવેલ મુકવામા આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે ડીપવેલમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકામાથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફલેટ ઓનર્સ કબ્જેદારોનો છે. જળ ચાર્જીસ ભરવામાં તમો ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદાર કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) "**આર્યકૃતિ**" બિલડીગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે રહેણાંકના ફલેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમા જે તે ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે. અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલ્કતને નુકસાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવુ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનુ નથી.

(ઈ) "**આર્યકૃતિ**" બિલડીગમાં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે"**આર્યકૃતિ**" ફલેટ ઓનર્સ

એસોસીએશનના સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે. અને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો તમો ભોગવી શકશો. અને તેની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે.

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

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથેના ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ હેઠળ આવી તકરારનો અંત લાવવાનો રહેશે. અને તે સર્વ માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૬) સદરહુ મિલ્કતને લગતા અમો વેચનારાઓના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવેલ લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આપેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. નીચે લખી વિગત વાળા લેખ દસ્તાવેજો હાલ અમારા કબજામા છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં અમારા કબજાના લેખ દસ્તાવેજો અમારે તમારા એસોસીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે તમારે જોવા બતાવવા જરૂર પડે ત્યારે એસોસીએશનને તમોને જોવા બતાવવાના છે.

<u>ટાઈટલ ડીડઝ</u>

ઉપરોકત મુજબના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સાથેની ફાઈલની ઝેરોક્ષ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીગનુ કમ્પલીશન મેળવવાની કાર્યવાહી ચાલુ છે. તેથી તે અમોની પેઢીને મળી આવ્યે તમો ખરીદનારને ઝેરોક્ષ આપવાની છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૧) એપી બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

(૨) રજીસ્ટર દસ્તાવેજ અનુ. નં.૩૭૭૦, તા.૨૩–૦૩–૨૦૧૮ ના રોજ એપી બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર જોગ નાથાભાઈ ભુરાભાઈ પરસાણાના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી જસ્મીનભાઈ પ્રફુલભાઈ કોટડીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૩) રજીસ્ટર દસ્તાવેજ અનુ. નં.૩૭૭૨, તા.૨૩–૦૩–૨૦૧૮ ના રોજ એપી બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર જોગ નાથાભાઈ ભુરાભાઈ પરસાણાના કુલમુખત્યાર દરજ્જે શ્રી જસ્મીનભાઈ પ્રફુલભાઈ કોટડીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૪) રજીસ્ટર દસ્તાવેજ અનુ. નં.૩૭૭૪, તા.૨૩–૦૩–૨૦૧૮ ના રોજ એપી બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર જોગ નાથાભાઈ ભુરાભાઈ પરસાણાના કુલમુખત્યાર દરજ્જે શ્રી જસ્મીનભાઈ પ્રફુલભાઈ કોટડીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૫) બીનખેતી હુકમ નં.એન.એ./લે.રે.કોક/૬૫/કેસ નં.૮/૧૪–૧૫ તા.૧/૧૨/૧૪ ના રોજની નકલ.

(૬) બીનખેતીનો મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૭) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો.એ આપેલ જમીનઆંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરી વર્ગીકરણ નં.૨૯ તા.૧૦/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજની પરવાનગીની નકલ.

(૮) રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઝોનીગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

(૯) હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ તથા માપણી શીટની નકલ.

(૧૦) પ્રારંભીક નગર રચના યોજના નં.૧૨ ના પુનઃવહેંચણી પત્રકની નકલ તથા ટી.પી.સ્કેચની નકલ.

(૧૧) શ્રી જસ્મીનભાઈ પ્રફુલભાઈ કોટડીયા જોગ શ્રી નાથાભાઈ ભુરાભાઈ પરસાણાએ કરી આપેલ રજી. કુલમુખત્યારનામુ અનુક્રમ નં.૨૬૭, તા.૫/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજની નકલ.

(૧૨) ઉતરોતર રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ.

(૧૩) રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન તથા આરંભ પ્રમાણપત્રની નકલ.

(૧૭) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનુ ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોને આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. અને તેમ કરવામા જો કસુર કરશો તો અમો સદરહુ ઈલેકટ્રીક કનેકશન જી.ઈ.બી. ને પરત સોંપી આપશુ તેમાં તમારે કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(૧૮) તમોને વેચાણ આપવામા આવેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફલેટના સ્ટેમ્પ અને રજીસ્ટર ફી તથા વેલ્યુએશન અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારના શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૧૯) અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી.ની નકલ તમોને સોંપેલ છે. જે તમોએ વાંચેલ છે અને તેની તમામ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ ફલેટના માલીકનુ એ.ઓ.પી. રજીસ્ટર કરવામા આવેલ છે. અને તમોને ઉપરોકત એ.ઓ.પી.મા જણાવેલ સામાન્ય સુવીધાઓ જ આપવામા આવેલ છે.

(૨૦) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for talking possession) સક્ષમ સતાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy certificate) મળ્યેથી તેમજ એલોટી (Allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમાં કબજો સોપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે નોટીસ આપવામા આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમા આપે છે કે આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પુર્ણ કરવામા નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવા સહમતી આપે તે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામા આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખીતમાં જાણ કરશે.

(૨૧) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૨૨) એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો લેવામા નિષ્ફળતા :– FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)
પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખીતમાં કલોઝ (૭.૧) મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટ /ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામા આવેલ છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો લેવામા

નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(૨૩) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોપવામા આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (Allottee) દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રકચર આમીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૨૪) સદરહુ સરકારશ્રીના ધારાધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી.ની.જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા પહેલા અમો ખરીદનારે તમો વેચનારને ચુકવી આપવાની છે.

--:::: પરિશિષ્ટ-૧:::--

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૦ પૈકી ૧ તથા સર્વે નં. ૯૦/૩ પૈકી ૭ ની ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ ના એફ.પી.નં.૨૯ તથા ૪૭ થી કુલ ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૧૨૨-૦૦ ને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ થયેલ જમીન કે જે "શિવાલય પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૩, ૬૪ અને ૬૫ ની કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ.૧૧૮૨-૫૧ ઉપર બાંધવામા આવેલ રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ "**આર્યા કૃતિ**" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં ફસ્ટ ફલોરથી સીકસથ ફલોર સુધી દરેક માળે ૨ બેડરૂમના ૨ ફલેટ તથા ૩ બેડરૂમના ૪ ફલેટ તથા સાતમાં માળે ૪ ફલેટ એમ કુલ મળી ૪૦ ફલેટ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તેમાં સગવડતા તથા સવલતો બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબની ગણવાની છે. જે સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- એફ.પી.નં.૨૮ ની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે :- પ્લોટ નં.૬૫ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પૂર્વે :- એફ.પી.નં.૯૫ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૧૨-૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

ઉપરોકત જણાવેલ પરીશીષ્ટ–૧ માં જણાવેલ "આર્યા કૃતી" તરીકે ઓળખાતા એપાર્ટમેન્ટના ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ **ફલેટ નં.૧૦૧** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....... / કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... છે. જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	ઓ.ટી.એસ. આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	ફલેટ નં.૧૦૨ આવેલ છે.
પૂર્વે	:	ઓ.ટી.એસ. આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	કોમન પેસેજ આવેલ છે.

–:: શેડયુઅલ 'સી' ::–

"આર્યા કૃતી" માં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓની વિગત નીચે મુજબ છે.

ફલોરીંગ	:–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનુ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ.
કિચન	:–	ગ્રેનાઈટના ટોપ કિચન પ્લેટફોર્મ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સ્ટાન્ડર્ડ ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા જરૂરી સેલ્ફ, બાથરૂમ.
ટોયલેટ	:–	લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.
વોશીંગ	:–	લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.
ઈલેકટ્રીક	:–	સ્ટાન્ડર્ડ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ.
પ્લમ્બીંગ	:–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનુ.
કોમન	:–	લાઈટીંગ અને વોટરપંપની સુવિધા.
લીફટ	:–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ.
ગ્રાઉન્ડ	:–	ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર સીકયુરીટી રૂમ તથા જનરલ ટોઈલેટ તથા વિશાળ પાર્કીંગની સુવિધા.
કલર	:–	દરેક ફલેટમાં અંદર લાપી–અસ્તર, તથા બહારજી દિવાલોમાં સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના કલર.
એલીવેશન	:–	આકર્ષક એલીવેશન.
પ્રતિરોધક	:–	ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
મંજુરી	:–	રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન.
ટાઈટલ	:–	લોનેબલ તથા ટાઈટલ કલીયર.

ઉપરોકત મીલ્કત ખરીદ કરનારાઓને આ સહીયારી સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. જેનો ઉપયોગ અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ ન થાય તે રીતે સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી કરવાનો છે. તે સિવાય અન્ય સહીયારી સુવિધામાં કોઈપણ પ્રકારનો