રજુ કરનારનો ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ.

-::અઘાટ વેંચાણ દસ્તાવેજ

રૂા............................::-

ગુજરાત રાજયના પોરબંદર જીલ્લાના તાલુકા પોરબંદર શહેર પોરબંદર શહેર સુધરાઈની હદમાં **ભોજેશ્વર પ્લોટ વિસ્તારમાં આવેલ મિલ્કત કે જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ ચો.વાર ૧૨૪-૬-૯ ચો.મીટર ૧૦૪-૨૩-૭૫ તથા સર્વે નં. ૨૧૧૪ ચો.વાર ૪૨૭-૭-૯ ચો.મીટર ૩૫૭-૬૭-૭૮ તથા સર્વે નં. ૨૧૧૫ ચો.વાર ૬૦-૮-૯ ચો.મીટર ૫૦-૯૧-૧૦ મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૧૩-૩-૯ ચો.મીટર ૫૧૨-૮૨-૬૩** માં બનાવેલ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** નામે ઓળખાતા બહુમાળી બીલ્ડીંગ પૈકી .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. .... ના બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી............ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... આશરે તથા અવિભાજય / કોમન હિસ્સાની જમીન ચો.મીટર .... વાળી ફકત .... ફલોરના હકકવાળા ફલેટ નું......

-::અઘાટ વેંચાણ દસ્તાવેજ રૂા........................::-

પોરબંદર મ્યુની. માંથી મેળવેલ **બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧/૧-૨૨ તા. ૦૨-૦૫-૨૦૧૭**

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ રજી. નં.. તા. ....

વેંચાણ લેનાર :-

શ્રી .... ઉ:આ:વ: ..... ધંધો: ....

રહેવાશી:- ....

ઈન્કમ ટેક્ષ પાનકાર્ડ નંબર - ....

આધાર નંબર: ....

મો. નંબર: ....

તે મીલ્કતના ખરીદનાર....

(જેને હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર / ખરીદ નાર (PURCHASER) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)

જોગ લી:

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :-</u>

પ્રતિશ મગનલાલ રતનશી કકકડ ઉ. આ. વ. ૩૯, ધંધોઃ વેપાર,
રે. NAMANGA, DAR-ES-SALAM,
TANZANIA,
PAN NO. ADOPK1841M. **......તે મીલ્કતના વેચનાર.**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર(Promoter) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression)માં જો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદરો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, શહેર પોરબંદર **માં ભોજેશ્વર પ્લોટ વિસ્તારમાં આવેલ મિલ્કત કે જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ ચો.વાર ૧૨૪-૬-૯ ચો.મીટર ૧૦૪-૨૩-૭૫ તથા સર્વે નં. ૨૧૧૪ ચો.વાર ૪૨૭-૭-૯ ચો.મીટર ૩૫૭-૬૭-૭૮ તથા સર્વે નં. ૨૧૧૫ ચો.વાર ૬૦-૮-૯ ચો.મીટર ૫૦-૯૧-૧૦ મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૧૩-૩-૯ ચો.મીટર ૫૧૨-૮૨-૬૩** વાળી મિલ્કત અમોએ અમારા નામે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૮૭૧ તા. ૧૨-૦૪-૨૦૧૨ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી પોરબંદરમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી ગોરધનદાસ નારણદાસ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તે રીતે ખરીદ કરેલ સદરહુ કુલ જમીન ચો.વાર ૬૧૩-૩-૯ ચો.મીટર ૫૧૨-૮૨-૬૩ ઉપર રહેણાંક હેતુમાટે હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છ, અને સદરહુ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગને અમોએ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** નામ આપેલ છે, આમ સદરહુ બિલ્ડીંગ વાળી જમીન સહીતની સઘળી મિલ્કત અમારી માલીકી અને સ્વતંત્ર કબ્જા ભોગટવાની આવેલી છે, તેમાં અમારા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લગાભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી તે મિલ્કતનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવા અમોને માલીક દરજજે સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુઃસીમા શેડયુઅલ "એ" માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન શેડયુઅલ "બી" માં બતાવવામાં આવેલ છે, અને સામાન્ય સુવિધા ઓનું વર્ણન શેડયુઅલ "સી" માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ **માંહેના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેના ચો.મીટર .... આશરે ના બાંધકામ વાળો ફલેટ આવેલ છે. જે તમોને વેચાણથી આપવા માટેનો કરાર તા. .... ના રોજથી .... નંબરથી નોંધાયેલ છે જે થયેલ તે આજ-રોજ તમોને રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો** અવેજ નીચેની વિગતે સ્વીકારી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચતુઃસીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુઅલ "બી" માં આપેલ છે. (તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ ફલેટ તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

(૩) સદરહુ ફલેટ ધરાવતુ બિલ્ડીંગ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામના પોરબંદર નગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોને ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબની ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબ્જો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફલેટ ની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમો ફલેટ ખરીદનારાએ કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી અને ભવિષ્યમાં ઉઠાવવાના નથી.

(૪) સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબ્જો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહુ ફલેટ નો ઉપયોગ, ઉપભોગ, તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૫) સદરહુ ફલેટના એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ દાદરો, (સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ ટેરેસ છે, તે સહીયારી સુવિધાઓ છે, તેનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુઅલ "સી" માં કરવામાં આવેલ છે.

(૬) સદરહુ ફલેટ ના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા કારપેટ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો, પરંતુ

સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહુ બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈન ની વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કરી શકશો નહિ. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે, અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૭) સદરહુ ફલેટ તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપબેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો તમોને આજ-રોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે, જે હકીકતે તમો સદરહુ ફલેટ ના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો, અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહુ ફલેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૮) સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતુ રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ જમીન **ચો.મીટર ૫૧૨-૮૨-૬૩** ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ આવેલ છે. પરંતુ તમોને જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે, જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ તમારા સિવાયના અન્ય સહ હિસ્સેદારો કબ્જેદારોની સહ માલીકીની છે, જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** વાળુ બિલ્ડીંગ ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગો જેવા કે કુદરતી આફત, ધરતીકંપ, વાવઝોડુ, ફલડ વિગેરે ના કારણે પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ સ્થાનીક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવુ બિલ્ડીંગ તમો બધા ફલેટ માલીકો વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા કારપેટ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે, તેજ ફલોર ઉપર અને તેજ જગ્યાએ તેટલા જ કારપેટ એરીયાનો ફલેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધિકારીના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે, તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર રહેશો.

(૯) સદરહુ ફલેટ નું બાંધકામ પુર્ણ કરીને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે. વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સતાધિકારી પાસે **રજી. નં................ તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે**, જેની નકલ ખરીદનારને વેચાણ કરાર વખતે સુપ્રત કરી આપેલ છે. સદરહુ મિલ્કત પ્રમોટરની કબ્જા ભોગવટા અને માલીકીની છે. સદરહુ તમો ફલેટ ખરીદનાર તથા અમો ફલેટ વેચનાર વચ્ચે રજી.વેચાણ કરાર પોરબંદર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં **અનું. નં. .... તા.** .... થી રજીસ્ટર કચેરીમાં નોંધાયેલ છે.

(૧૦) સદરહુ ફલેટ વાળા **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકની છે, તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, કે લાગ-ભાગનથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે, તેવો તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ, અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજો રહીત તમોને સદરહુ ફલેટ નં. .... વેચાણ આપેલ છે.

રૂા. ....પૈસા	વિગત
	.... બેંકના ચેક નં. .... તા. .થી મળેલ છે.
----------------------------	અંકે રૂપિયા .... પુરા.

ઉપર મુજબની વિગેતે અમોને તમારા તરફથી મળી ગયેલ છે, અમો આથી તેની પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, તેના અવેજ સંબંધે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૧૧) સદરહુ ફલેટ નો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબ્જો તમોને આજ-રોજ સોંપી આપેલ છે, જે હકીકતે સદરહુ ફલેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં કે પી. જી. વી. સી. એલ. માં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવાની છે, તેમજ સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગની મિલ્કતને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેકસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ

કર, બીનખેતીનો આકાર વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. ત્યાર પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે, તે અંગે અમો બિલ્ડીરની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં.

(૧૨) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

::એ:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાત બાકીના ફલેટોનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે, એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહિ કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબ્જા ભોગવટાને નુકશાન પહોચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહિ કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ પણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહિ.

::બી:: આ વેચાણ દસ્તાવેજના **પેરેગ્રાફ-૨** માં તમારી માલીકીની જગ્યાના કારપેટ એરીયાનું માપ દશાર્વેલ છે, તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉચાઈ દર્શાવેલ છે, તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહિં.

::સી:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટોની માલીકી જે તે ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ ની માલીકી હકક તમારો રહેશે પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું વિકલ્પે જો સભ્યોની કો. ઓપ. સોસાયટીનું બંધારણ કરવામાં આવે તો તે સોસાયટીના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજ ની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમર્ણુક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટીના રજીસ્ટર્ડ એ. ઓ. પી. તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારત ને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો / ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

::ડી:: સદરહુ લખાવી લેનારે સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધા અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, સફાઈ, વોચમેન પગાર, પાણી ખર્ચ, લીફટ તથા જનરેટર ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસાંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચનો વરાડે થતી રકમ લખાવી લેનાર એ ભોગવવાની છે. **""સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા owners Association"** ને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ માં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સ એશોશીએશન નકિક કરે તે મુજબ વધારાની ડીપોઝીટ અથવા વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે આ અંગે કોઈપણ યુનીટ હોલ્ડરે વાંધો લેવાનો રહેતો નથી જેની સ્પષ્ટ સમજણ આપી આ દસ્તાવેજ કરેલ છે. અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસાંગીક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ ફલેટોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાહેંધરી તથા સંમતિ આપે છે.

::ઈ:: સદરહુ એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધા ઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે, જેનો પગાર એસોસીએશનના ફંડમાંથી ચુકવવાનો રહેશે.

::અફે:: સદરહુ તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબ્જા ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની આજની તારીખથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે.

::જી:: સદરહુ તમારા ફલેટના એરીયા વાળા કબ્જા ની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડ તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એશોસીએશન કરાવશે, અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

::એચ:: આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનાર એ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં વેચાણ આપેલ ફલેટનો તમો ખરીદનાર શાંતિ પુર્વક અને કાયદેસરનો ફકત રહેણાંક હેતુમાટે ઉપયોગ કરવાનો છે, તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કતનો પાંદ-બીડીના ધંધા માટે, હોસ્પીટલ, કલીનીક, મોટર - ઓટો ગેરેજ, ફલોર મીલ, ચા નાસ્તાની હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, ફરસાણ, ફુડ ઝન, જીમ કે ટયુશન કલાસીસ, કારખાનાનો કે વેલ્ડીંગનો ધંધો કે સળગી ઉઠે તેવા એકસ્પ્લોઝીવનો ધંધો કરવાનો નથી કે તેવા પ્રકારના ધંધા માટે એકમનું વેચાણ - ટ્રાન્સ્ફર કે ભાડે પટેથી કે લાયસન્સી તરીકે કે પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે કે અન્ય કોઈ રીતે કોઈને ટ્રાન્સ્ફર કરવાનું નથી.

::આઈ:: સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ અમો વેચાણ આપનારે **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ કે બદલી શકશો નહિં.

(૧૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

::એ:: **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી યુનિટ ધારકોની સહીયારી સુવીધાની એટલે કે ઓનર્સ એસોસીએશનની રહેશે.

::બી:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એશોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર આવેલ ઈલેકટ્રીક કનેકશન અમારા નામનું છે, જે અમોએ અમારા વતી પીજીવીસીએલ માંથી ઈલેકટ્રીક કનેકશન મેળવી આપેલ છે, જે તમારે આજથી દિવસ-૩૦ માં તમારા નામે ટ્રાન્સ્ફર કરાવી લેવાનું છે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો અમો સદરહુ ઈલેકટ્રીક કનેકશન પીજીવીસીએલ ને પરત સોંપી અમારે આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ જેની તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો તેના વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકે વ્યકિતગ ભરવાની છે.

::સી:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે, અને આવી કોમન લાઈનો જે તે ફલેટ માંથી પસાર થાય છે અને તેમાં જે તે ફલેટ ઓનર્સ કબ્જેદારે અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગ માં જરૂર પડયે 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 તેવુ કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

::ડી:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ યુનીટ પૈકી તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટના બાજુના યુનીટ ને નુકશાન ન થાય તેવી રીતે વ્યવસ્થા થઈ શકે અને પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાય ની જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલ્કતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં વપરાશ કરતા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફલેટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય, કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી, તેમજ આ બિલ્ડીંગની ઈમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુમાટે ઉપયોગ કરવાનો નથી તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના એલીવશેનમાં કોઈપણ પ્રકારના જાહેરાત ના બોર્ડ કે એ.સી. ના યુનીટ વિગેરે ચીજ વસ્તુઓ રાખવા દેવામાં આવશે નહિ તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

::ઈ:: આ દસ્તાવેજના પેરેગ્રાફ માં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દીષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈ પણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ નીજોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

::એફ:: તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. આ દસ્તાવેજ અંગે સ્ટેમ્પની જે કાંઈ જવાબદારી ઉપસ્થીત થાય તેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારને શીરે છે, એવી સ્પષ્ટ સમજુતિ સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

::જી:: આ બિલ્ડીંગમાં કુલ એક લીફટ મુકવામાં આવેલ છે, તે પૈકીની સર્વિસ લીફટનો દરેક માળ પરના યુનીટ ખરીદનાર વાપરવા ખરીદનાર હકકદાર રહેશે. તેમજ દરેક ફલેટ ધારકોએ કાર તથા સ્કુટરના પાર્કીગ સંપીને કોઈને અડચણ ન થાય તે રીતે કરવાના રહેશે.

::એચ:: સદરહુ કોમન મેઈન્ટેનન્સમાં લીફટ, કોમન લાઈટીંગ, કોમન ઈલેકટ્રીકનું બીલ, સાફ-સફાઈ, સિકયોરીટી, લીફટમેન, સીડી, પેસેજ, એલીવેશનના કાચની સાફ સફાઈ, પાણીન ટાકાનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટર્સ, પર્મ્પીગ મશીન, કલીનીગ મશીન, તેમજ ભવિષ્યમાં બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ માટે જરૂર પડતા તમામ સાધનો નો સમાવેશ કરવામાં આવે છે. જેમા દરેક યુનિટ હોલ્ડર્સે ભાગે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તેમજ લીફટ વિગેરેનો વપરાશ ન કરતા યુનિટ હોલ્ડરોએ પણ વરાડે પડતો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

::આઈ:: સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર જો કોઈ કંપની કે વ્યકિતને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર કંપની કે વ્યકિતને લાગુ પડશે તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટન્નસ વિગેરેની જવાબદારી મિલ્કત માલીકની રહેશે, તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું છે.

::જે:: સદરહુ ફલેટ ધારકનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે, ઈમારતના એલીવેશનનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહિ તે બાબત એશોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકિક કરે તે સાઈઝ ના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ઉપરની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમા ફલેટ ધારકો તથા ઓનર્સ એશોસીએશનના કોઈ સભ્યએ જાહેરાતના હોર્ડીગ્સ મુકવાના નથી કે અન્ય રીતે જાહેરાત કરવાની નથી.

::કે:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેનું હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં જયારે-જયારે ફલેટનું વેચાણ થાય ત્યારે તે ફલેટ માલીક તે ફલેટ જે વ્યકિતને વેચાણ કરે તેના પુરા નામ સાથેનું **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા Owners Association"** અથવા તો ફલેટ ધારકોની કમીટીનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે. તેમાં કસુર થયે એસોસીએશન તેની સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તે તમો ખરીદનારને કબુલ, મંજુર તથા સંમતિ આપો છો. ત્યારાબાદ જ તે ફલેટ ટ્રાન્સફર કરી શકશે.

:: ૧૨ ::

::એલ:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેનું હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં જયારે–જયારે ફલેટનું વેચાણ કરે ત્યારે તે ફલેટ માલીક પોતાના ફલેટનું કોઈ લેણુ બાકી નથી તેવુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા Owners Association"** નું એન. ઓ. સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે. ત્યારબાદ જ તે ફલેટ ટ્રાન્સફર કરી શકશે.

::એમ:: આ સાથેના શેડયુલ–સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુશાંગીક હોય ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ કબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

::એન:: **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેનું હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમો ફલેટ ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો, શુ–રેક કોઈને અડચણ કે નડતર રૂપ થા તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે. તેમજ એસી મશીનો કે અન્ય મશીનો નકિક થયેલ / ફાળવવામાં આવેલ જગ્યાએ જ મુકવાના રહેશે.

::ઓ:: **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નમથી ઓળખાતા રહેણાક હેતુ માટેનું હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન, પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ, વિગેરેનો ઉપયોગ હાલન, ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

::પી:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેનું હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ ધારકો અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના બાંધકામનાં નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાનો રહેશ. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતોને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશ. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે.

::કયુ:: સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેનું હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ ધારકો / હોલ્ડરોએ પોતાની મિલ્કતનો કચરો નિયત સ્થળ

સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

::આર:: સદરહુ બિલ્ડીંગ માં આવેલ આર.સી.સી. કોલમ, આ.સી.સી. બીમ, પી.ટી.બીમ (પોસ્ટ ટેન્સન બીમ) માં કોઈપણ જાતની ઝરી, કોઈપણ જાતના હોલ (કોર કટીંગ કે અન્ય રીતે) કે કોઈ પણ તોડભાંગ કરવાની નથી જો આ બાબત નું જે તે ખરીદનાર પાલન ન કરે તો તે બાબતની થતી નુકશાનની જવાબદારી જે તે ખરીદનાર માલીકની રહેશે.

::એસ:: આ વેચાણ દસ્તાવેજનું ડ્રાફ્ટીંગ તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર બંને દવારા આપવામાં આવેલ માહીતી તથા મૌખીક લેખીત સુચના મુજબ જ તથા વેચનાર દવારા આપવામાં આવેલ ફાઈલ ઉપરથી તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તેમા લખેલ વિગતો તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર દવારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર બંનેએ વાંચેલ છે જે બરાબર અને સાચી છે,જેમા તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર ની સંમતિ છે, જે તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે, જેમાં ડ્રાફ્ટીંગ કરનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ જેનું આથી તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર વચન, વિશ્વાસ, ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.

::ટી:: સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના દસ્તાવેજમાં જો કોઈ ટાઈપ મિસ્ટેક કે ખરી માહીતીના અભાવે થઈ ગયેલી ભુલ કે શરતચુકથી થયેલ ભુલ અંગે આ મિલ્કતના ઉતરોતર દસ્તાવેજો, રેવન્યું રેકર્ડ તથા સરકારશ્રીના હુકમોને અનુસરશે અને થઈ ગયેલ ભુલ કે ક્ષતિ માટે તમો કહેશો ત્યારે તમો ખરીદનારના ખર્ચે તે અંગેનો ચુક સુધારાનો દસ્તાવેજ કરી આપવાની ખાત્રી આપીએ છીએ. ઉપરોક્ત તમામ હકીકતો તથા મજકુરો તથા જે જે ખાત્રીઓ આપી છે, તે મુજબ સર્વે કાર્યવાહી કરવા આથી અમો ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.

::યુ:: સમગ્ર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં પ્રતિષ્ઠીત કંપનીના સારી ગુણવતાના ગ્લાસ (કાચ) નો વપરાશ થયેલ છે. પરંતુ જો આકસ્મીક રીતે તેમજ પ્રમોટરના કંટ્રોલ બહારના સંજોગોમાં જો ભાંગ તુટ થાય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરની કોઈ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિં તે અંગેની સ્પષ્ટ સમજણ તમોને આપવામાં આવે છે.

(૧૪) એલોટીને ફલેટ નો કબ્જો સોંપી આપ્યા પછી ૫ વર્ષ દરમ્યાન ફલેટના કોઈ સ્ટ્રકચરલમાં ડીફેટક જણાય કે કામગીરીની ગુણવતા નબળી જણાય અથવા સર્વિસ ફેસેલીટીઝ નબળી જણાય તેવા કિસ્સામાં તે બાબતો પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને આવી ડીફેઈકટસ પ્રમોટર સુધારી આપશે અને તે અંગેનું ખર્ચ પોતે પ્રમોટર ભોગવશે એ જો આવી ડીફેકટ (નુકશાન કે અધુરાશ) પુર્તતા કરી આપવી પ્રમોટર માટે શકય ન બને તો એગ્રીમેન્ટની શરત મુજબ સબંધીત ડીફેકટને કારણે એલોટીને સહન કરવ પડે તેવુ નુકશાન (ની રકમ રૂપિયામાં) પ્રમોટર પાસેથી વસુલ કરી શકશે. પ્રમોટરના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે અથવાતો (સંજોગો અને કરારની શરતો મુજબ) સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ અથવા વર્કમેનશીપ નબળી હોવાના કારણે ઉદભવેલ નુકશાનની વસુલાત માટે પ્રમોટર ઉપર આરોપ મુકી શકશે નહિં.

(૧૫) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબ્જો પ્રયોજક દવારા એલોટીને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત નોટીશથી જાણ કરીએથી ૧૫-દિવસની અંદર કબ્જો સંભાળી લેવાનો રહેશે.

(૧૬) અમો વેચાનાર 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 એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬) તથા અન્ય સબંધીત અધિનિયમો તેમજ તેના વખતો વખતના સુધારા નિયમો હેઠળ સંબંધીત સતાધીકારીને સંબોધવામા આવશે.

(૧૭) સદરહુ મિલ્કતને લગતા અમો વેચનારના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે, જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. નીચે લખી વિગત વાળા લેખ દસ્તાવેજો હાલ અમારા કબ્જામાં છે સદરહુ ભવિષ્યમાં અમારા કબ્જાના લેખ દસ્તાવેજો અમારે તમારા એશોસીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે તમારે જોવા બતાવવા જરૂર પડે ત્યારે એશોસીએશન એ તમોને જોવા બતાવવાના છે.

::૧:: લેખ રજી. નં. ૧૧ સને ૧૯૪૬-૪૭ ના વાંઝા દરજી નારણ ભોવાનના નામના લેખની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૨:: સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ સર્વે નં. ૨૧૧૪ સર્વે નં. ૨૧૧૫ ના દરજી નારણ ભોવાનની સનંદની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૩:: ૧. મોહનલાલ નારણદાસ ભોવાન ૨. ગોરધન નારણદાસ ભોવાન ૩. મહેન્દ્રકુમાર નારણદાસ ભોવાન જોગ ૧. નારણ ભોવાન ૨. શ્રીમતી કસ્તુરબેન નારણએ કરી આપેલ અનું. નં. ૨૯૦ તા. ૧૨-૦૫-૧૯૭૬ ના રજી. રીલીઝ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૪:: સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ સર્વે નં. ૨૧૧૪ સર્વે નં. ૨૧૧૫ ના ૧. મોહનલાલ નારણદાસ ભોવાન ૨. ગોરધન નારણદાસ ભોવાન ૩. મહેન્દ્રકુમાર નારણદાસ ભોવાનના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૫:: સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ સર્વે નં. ૨૧૧૪ સર્વે નં. ૨૧૧૫ ના ૧. ગોરધન નારણદાસ ભોવાન ૨. મહેન્દ્રકુમાર નારણદાસ ભોવાન ૩. જયંતિલાલ મોહનલાલ ૪. હરીશ મોહનલાલના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૬:: સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ સર્વે નં. ૨૧૧૪ સર્વે નં. ૨૧૧૫ ના ૧. ગોરધન નારણદાસ ભોવાન ૨. જયંતિલાલ મોહનલાલ ૩. હરીશ મોહનલાલ ૪. વિજયકુમાર ગોધરનદાસ ભોવાનના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૭:: વિજયકુમાર ગોરધનદાસ ભોવાનએ તા. ૨૦-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજ ગોરધનદાસ નારણદાસને આપેલ જનરલ પાવર ઓફ એટોર્નીની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૮:: જયંતિલાલ મોહનલાલ નારણએ તા. ૨૦-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજ હરીશ મોહનલાલ નારણને આપેલ જનરલ પાવર ઓફ એટોર્નીની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૯:: પ્રતિશ મગનલાલ કકકડએ તા. ૧૩-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ અમો વેચાણ આપનાર જયેશભાઈ મનસુખલાલ હાથીને આપેલ જનરલ પાવર ઓફ એટોર્નીની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૧૦:: અમો વેચાણ આપનાર જોગ ૧. ગોરધનદાસ નારણદાસ તે જાતે તથા વિજયકુમાર ગોરધનદાસ ભવાનના મુખત્યાર તરીકે તથા ૨. હરીશ મોહનલાલ નારણ તે જાતે તથા જયંતિલાલ મોહનલાલ નારણના મુખત્યારએ કરી આપેલ અનું. નં. ૨૮૭૧ તા. ૧૨-૦૪-૨૦૧૨ નું રજી.વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૧૧:: અમો વેચાણ આપનારના નામના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ સર્વે નં. ૨૧૧૪ સર્વે નં. ૨૧૧૫ ના પ્રોપર્ટીકાર્ડની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૧૨:: પોરબંદર નગરપાલીકા દવારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી અનું. નં. ૧૧/૧-૨૨ તા. ૦૨-૦૫-૨૦૧૭ ની પરવાનગી તથા પ્લાનની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૧૩:: ગુજરાત સ્ટેટ ફાયર પ્રીવેન્સન સર્વિસીસ દવારા આપવામાં આવેલ ફાયર સેફટી સર્ટીફીકેટ નં. RFO-SFPS/Fire NOC-Residence/99/2011 તા. ૧૪-૦૪-૨૦૨૧ ના સર્ટીફીકેટની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૧૪:: પોરબંદર-છાંયા નગરપાલીકા દવારા આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશના દાખલાની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૧૫:: "રેરા" નુ નોંધણી પ્રમાણપત્રની ઝેરોક્ષ નકલ.

(૧૮) પ્રમોટર તરફથી કોમન સુવિધાઓ તથા ટેરેસ અંગેનો મેનેજમેન્ટ કે એસોસીએશન જો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી કે તેવી સુવિધાઓનો કબ્જો સોપ્યા બાદ જો સરકારશ્રી કે ઓથોરીટી તરફથી વધારાની એફ. એસ. આઈ. મળવા પાત્ર થાય કે આપવામાં આવે તો તેવી એફ. એસ. આઈ. મળવા પાત્ર થાય કે આપવામાં આવે તો તેવી એફ. એસ. આઈ. પ્રમોટર વાપરી શકશે નહિ જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૯) રદ કરવુ:- (Severability)
જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનીયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહિ તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

<u>:- પરિશિષ્ટ-એ શેડયુઅલ-એ (આખી મિલ્કતનું વર્ણન):-</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, શહેર પોરબંદર **માં ભોજેશ્વર પ્લોટ વિસ્તારમાં આવેલ મિલ્કત કે જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ ચો.વાર ૧૨૪-૬-૯ ચો.મીટર ૧૦૪-૨૩-૭૫ તથા સર્વે નં. ૨૧૧૪ ચો.વાર ૪૨૭-૭-૯ ચો.મીટર ૩૫૭-૬૭-૭૮ તથા સર્વે નં. ૨૧૧૫ ચો.વાર ૬૦-૮-૯ ચો.મીટર ૫૦-૯૧-૧૦ મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૧૩-૩-૯ ચો.મીટર ૫૧૨-૮૨-૬૩** વાળી મિલ્કત અમોએ અમારા નામે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૮૭૧ તા. ૧૨-૦૪-૨૦૧૨ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી પોરબંદરમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી ગોરધનદાસ નારણદાસ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તે રીતે ખરીદ કરેલ સદરહુ કુલ જમીન ચો.વાર ૬૧૩-૩-૯ ચો.મીટર ૫૧૨-૮૨-૬૩ ઉપર રહેણાંક હેતુમાટે હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છ, અને સદરહુ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગને અમોએ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** નામ આપેલ છે, તે નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગની ચુતઃસીમાં નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુઃસીમાઃ-</u>

પુર્વે	:-	રાવળી છીત્રી શેરીનો રસ્તો.
પશ્ચીમે	:-	ફીટ ૩૦-૦૦ નો જાહેર રસ્તો.
ઉતરે	:-	લાગુ સર્વે નંબર-૨૧૧૨ વાળી બીજાની મિલ્કત.
દક્ષીણે	:-	લાગુ સર્વે નંબર-૨૧૧૬ વાળી બીજાની મિલ્કત.

:- પરિશિષ્ટ-બી શેડયુઅલ-બી (આખી મિલ્કતનું વર્ણન):-

ગુજરાત રાજયના પોરબંદર જીલ્લાના પોરબંદર શહેરમાં ભોજેશ્વર પ્લોટ વિસ્તારમાં આવેલ મિલ્કત કે જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૩ સર્વે નં. ૨૧૧૩ ચો.વાર ૧૨૪-૬-૯ ચો.મીટર ૧૦૪-૨૩-૭૫ તથા સર્વે નં. ૨૧૧૪ ચો.વાર ૪૨૭-૭-૯ ચો.મીટર ૩૫૭-૬૭-૭૮ તથા સર્વે નં. ૨૧૧૫ ચો.વાર ૬૦-૮-૯ ચો.મીટર ૫૦-૯૧-૧૦ મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૧૩-૩-૯ ચો.મીટર ૫૧૨-૮૨-૬૩ માં બનાવેલ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** નામે ઓળખાતા બહુમાળી બીલ્ડીંગ પૈકી .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. .... ના બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી............ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... આશરે તથા અવિભાજય હિસ્સા/કોમન હિસ્સાની જમીન ચો.મીટર .... વાળી ફકત .... ફલોર વાળો ફલેટ આવેલ છે, જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુઃસીમાઃ-</u>

પુર્વે :-
પશ્ચીમે :-
ઉતરે :-
દક્ષીણે :-

શેડયુઅલ-સી

સદરહુ **"સંસ્કૃતિ ઈમ્પીરીયા"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ ના દરેક ફલોર ઓનર્સએ, ઓનર્સ એસોસીએશનની થનાર માલીકીની ભોગવવા પાત્ર સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત માં ઉપરોકત વર્ણવેલ મિલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કીંગની સુવિધાઓ તથા

(૧) બિલ્ડીંગના પાછળના ભાગમાંથી સીડીનું બાંધકામ.
(૨) ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
(૩) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
(૪) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, સબમર્શીબલ પંપ તથા પાણીની પાઈપલાઈનો.
(૫) રેમ્પ, લીફટ, તથા ફાયર / સર્વીસ લીફટ.
(૬) ફર્સ્ટ બેઝમેન્ટ લોઅર બેઝમેન્ટ તથા અપર બેઝમેન્ટમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, રેમ્પ, વિગેરે.
(૭) દરેક માળ પરના કોમન પેસેજ.
(૮) અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક.
(૯) બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપરની ટેરેસ

એનેક્ષર-૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-૨

(બિલ્ડીંગની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ-Specification & Amenities)

સદરહુ બિલ્ડીંગ તથા ફલેટમાં તમામા પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે, જેમાં સદરહુ બિલ્ડીંગ તથા દુકાનમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

૧. ૨ ફીટ × ૨ ફીટની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ.
૨. આઈ. એસ. આઈ. માર્કાવાળા કંપનીના નળ ફીટીંગ.
૩. આઈ. એસ. આઈ. માર્કાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ પ્લમ્બીંગ પાઈપ.
૪. સારી કંપનીની (આઈ.એસ.આઈ. સ્ટાન્ડર્ડની) લીફટ.
૫. આઈ. ઓસ. આઈ. માર્કાવાળા જનરેટર.
૬. ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી.
૭. આઈ. એસ. આઈ. માર્કાવાળુ વાયરીંગ.
૮. બ્રાન્ડેડ કંપનીના સેનેટરી વેર.
૯. ઈન્ટરનલ વોલ (યુનીટના અંદરમાં) આદિત્ય બીરલા વાઈટની પુટી ફીનીશર.
૧૦. કોમન એરીયા તથા પેસેજમાં તેમજ આઉટ સાઈડમાં ડયુલક્ષનો કલર.
૧૧. સી.સી.ટી.વી. કેમેરા (કોમન એરીયામાં).
૧૨. એઈઝમેન્ટ, પેસેજ, કોમન એરીયામાં (આઈ. એસ. આઈ.) માર્કાવાળુ વોરંટીવાળી લાઈટનું ફીટીંગ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, જીવકાયમ રાખી, બીનાકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજવીને લખી આપી સહીઓ કરી તમો ખરીદનારની સંમતિ બદલ સહીઓ મેળવી શાખો કરાવી આપેલ છે, અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો, વેરે કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

સ્થળઃ- પોરબંદર

તાઃ - -૨૦

સહી   શાખ

----------------------------   ----------------------------