<u>ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયે વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૯/૧–૨ ની બીનખેડવાણ જમીનમાં આવેલ ''શ્રી ગુણાતીતનગર કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી.'' (રજી.નં. ઘ–૨૪૩૬, તા. ૦૩/૧૧/૬૫) ના પ્લોટ નં. ૩૧ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રૈયા) એફ.પી. નં. ૧૨૧૭ ના સબ–પ્લોટ નં. ૧૨૧૭/એ થી ૧૨૧૭/સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૦–૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૫૩૮–૨૦ ઉપર વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **''SHUBH GRUH''** ના નામથી ઓળખાતી મીડ–રાઈઝ ઈમારત માહેથી **........... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન નં. ....** જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** છે તેનો ઓનરશીપના ધોરણેનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

::

વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા

::

::

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.

::

<u>લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી

ધર્મે :– ...., ઉ.વ.આ. ...., ધંધો :–

રહે. ઠે.

<u>:::: તે મિલકત ખરીદનાર :::::</u>

<u>જોગ લખી આપનાર :-</u>

મે. જેકોન રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી

પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર **(PAN NO. AANFJ 9331 L)**

શ્રી જીગ્નેશ પ્રફુલભાઈ ખેરડીયા,

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો :- વેપાર,

ઠે. શ્રી ગુણાતીતનગર કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી.

શેરી નં. ૧ કોર્નર, રૈયા ટેલીફોન એક્ષચેન્જ પાસે,

૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ. **<u>::::: તે મિલકત વેચનાર :::::</u>**

(જે સંજ્ઞામાં જાતે તથા તેઓના અનુગામી, વંશ, વાલી, મુખત્યારો, વારસો, કો-પાર્ટનર, એસાઈમેનીઓ, લીકવીડેટરો, વહીવટ કર્તાઓ અને લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ સહીત તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન** અંગે નકકી કરેલ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની ખાત્રી આપતા તમારા જોગ ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે ::-

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૯/૧-૨ ની બીનખેડવાણ જમીનમાં આવેલ "શ્રી ગુણાતીતનગર કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી." (રજી.નં. ઘ-૨૪૩૬, તા. ૦૩/૧૧/૬૫) ના પ્લોટ નં. ૩૧ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રૈયા) એફ.પી. નં. ૧૨૧૭ ના સબ-પ્લોટ નં. ૧૨૧૭/એ થી ૧૨૧૭/સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૦-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૫૩૮-૨૦ જે અમો ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૯૭, તા. ૦૪/૦૧/૨૦૧૯ થી ગુજ. જયંતિલાલ ઝવેરચંદ મેરના કાયદેસરના વારસ માલતીબેન ભુપેન્દ્રકુમાર ધાંધા પાસેથી ખરીદ કરેલ ત્યારબાદ સદરહું સબ-પ્લોટ નં. ૧૨૧૭/એ થી ૧૨૧૭/સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૦-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૫૩૮-૨૦ ઉપર વાણીજય + રહેણાંક ઈમારત બનાવવાનું આયોજન કરતા તે અંગેનો બિલ્ડીગ પ્લાન, આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરતા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની **બાંધકામ પરવાનગી નં. ૬૬૫, તા. ૨૬/૦૭/૨૦૧૯** નાં રોજથી મેળવી અને વાણીજય + રહેણાંક મીડ-રાઈઝ બીલ્ડીગનો બીલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ અને મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ અમોએ પુર્ણ કરી મકાન

વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. .... તા. .... ના રોજથી મેળવેલ છે અને તે મીડ–રાઈઝ ઈમારતને **"SHUBH GRUH"** નામ આપેલ છે અને તે રીતે સદરહું રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકા ની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૯/૧–૨ ની બીનખેડવાણ જમીનમાં આવેલ "શ્રી ગુણાતીતનગર કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી." (રજી.નં. ઘ–૨૪૩૬, તા. ૦૩/૧૧/૬૫) ના પ્લોટ નં. ૩૧ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રૈયા) એફ.પી. નં. ૧૨૧૭ ના સબ–પ્લોટ નં. ૧૨૧૭/એ થી ૧૨૧૭/સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૦–૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૫૩૮–૨૦ ઉપર વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"SHUBH GRUH"** ના નામથી ઓળખાતી મીડ–રાઈઝ ઈમારત અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તેથી તેનો કોઈ પણ રીતે કે કોઈ પણ પ્રકારે વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને પુરો હકક અને અધીકાર છે તે અધીકારની રૂએ સદરહું રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૯/૧–૨ ની બીનખેડવાણ જમીનમાં આવેલ "શ્રી ગુણાતીતનગર કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી." (રજી.નં. ઘ–૨૪૩૬, તા. ૦૩/૧૧/૬૫) ના પ્લોટ નં. ૩૧ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રૈયા) એફ.પી. નં. ૧૨૧૭ ના સબ–પ્લોટ નં. ૧૨૧૭/એ થી ૧૨૧૭/સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૦–૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૫૩૮–૨૦ ઉપર વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"SHUBH GRUH"** ના નામથી ઓળખાતી મીડ–રાઈઝ ઈમારત માહેથી **........... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન નં. ....** જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** છે તે તમો ખરીદનારને તેની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા. ....** **અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણથી આપીએ છીએ.

(ઉપરોકત રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૯/૧–૨ ની બીનખેડવાણ જમીનમાં આવેલ "શ્રી ગુણાતીતનગર કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી." (રજી.નં. ઘ–૨૪૩૬, તા. ૦૩/૧૧/૬૫) ના પ્લોટ નં. ૩૧ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રૈયા) એફ.પી. નં. ૧૨૧૭ ના સબ–પ્લોટ નં. ૧૨૧૭/એ થી ૧૨૧૭/સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૦–૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૫૩૮–૨૦ ઉપર વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"SHUBH GRUH"** ના નામથી ઓળખાતી મીડ–રાઈઝ ઈમારત માહેથી **............ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન નં. ....** જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** ને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન "** તરીકેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)

(૨) સદરહું રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૯/૧-૨ ની બીનખેડવાણ જમીનમાં આવેલ "શ્રી ગુણાતીતનગર કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી." (રજી.નં. ઘ-૨૪૩૬, તા. ૦૩/૧૧/૬૫) ના પ્લોટ નં. ૩૧ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રૈયા) એફ.પી. નં. ૧૨૧૭ ના સબ-પ્લોટ નં. ૧૨૧૭/એ થી ૧૨૧૭/સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૦-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૫૩૮-૨૦ ઉપર વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"SHUBH GRUH"** ના નામથી ઓળખાતી મીડ-રાઈઝ ઈમારત માહેથી **............ ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/શોરૂમ/દુકાન નં. ....** જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....** **તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** છે તે તમો ખરીદનારને ઓનરશીપના ધોરણે ઉધડી વેચાણ કિંમત **રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....** **પુરા**માં વેચાણ આપેલ છે. અને **"સદરહું ફ્લેટ/શોરૂમ/દુકાન "** નો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જેથી કબજા બાબતે આપણા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર રહેતા નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

(૩) સદરહું **"SHUBH GRUH"** ઈમારતનું વર્ણન અને સમગ્ર મિલ્કતની ચતુ:સીમા તથા વિગત આ દસ્તાવેજના **શેડયુલ-એ** માં દર્શાવેલ છે. અને તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ/શોરૂમ/દુકાન"** નું વર્ણન તથા ચતુ:સીમા **શેડયુલ-બી** માં દર્શાવેલ છે તથા સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ નીચે લખ્યા **શેડયુલ-સી** માં દર્શાવેલ છે.

(૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માં અમો પેઢી સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, લેણુ, કરજ, બોજો વિગેરે નથી આ **"સદરહું ફ્લેટ/શોરૂમ/દુકાન"** નો અમો વેચનાર પેઢીને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવા હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તેમજ આ **"સદરહું ફ્લેટ/શોરૂમ/દુકાન"** અમોએ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વ્યવસ્થા કે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, સેટલમેન્ટ કે અન્ય રીતે તેની કોઈપણ વ્યવસ્થા કરેલ નથી. તેવી તમામ બાબતોનું આથી તમોને પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ **''સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન''** માહેના અમો વેચનારના તમામ પ્રકારના હકક, સત્તા અને જવાબદારી સહીતના માલીકી કબજા ભોગવટાના અને ઈઝમેન્ટ, સુખાધિકારના સઘળા હકકો સહિત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં વાપરવામાં આવેલ માલ સામાન, બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ વિગેરે તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને બરાબર હોવાની ખાત્રી કરી લીધેલ છે અને **''સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન''** નો બિનતકરારી કબજો સંભાળેલ છે તે તમો તથા તમારા પુત્ર, પૈાત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો, યાવતચંદ્ર દિવાકરો પરંપરા સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દીલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વારસદાર, એકઝીકયુટરો ભાગીદારો અગર કબજેદાર, હિસ્સેદાર કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, દરદાવો, લાગભાગ નથી છતાપણ ભવિષ્યમાં આ તમોને વેચાણ આપેલ **''સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન''** ના સબંધમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના માલિકીના, કબજા ભોગવટાના હકક સબંધમાં કોઈપણ પ્રકારનો દરદાવો કે વાંધો તકરાર કોઈ ઉઠાવે તો તેવા તમામ પ્રકારે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા નુકશાની તથા તેના પરિણામની જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોના શીરે છે.

(૬) આ તમોને વેચાણ આપેલ **''સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન ''** પર કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર કે બીજી કોઈપણ બેંક, મંડળી, શ્રોફ કે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ નથી કે સદરહુ મિલ્કત પર અમો પેઢીએ કોઈપણ પ્રકારે ગીરો બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે **''સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન ''** અંગે અમોએ તમો સિવાય અન્ય કોઈ સાથે હસ્તાંતર અંગેની કોઈપણ પ્રક્રિયા કરેલ નથી કે અન્ય કોઈની તરફેણમાં એસાઈન કરેલ નથી. **''સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન''** અમારા સંપુર્ણ માલીકી હકકનો આવેલ છે તેમાં અમો વેચનાર પેઢી સિવાય બીજા કોઈનો લેશમાત્ર હકક કે અધિકાર નથી. ઉપરની તમામ બાબતોની અમે સંપુર્ણ વિશ્વાસ અને વચન અને પુરેપુરી ખાત્રી આપીને જ **''સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન''** નો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈને તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે.

(૭) સદરહું **"SHUBH GRUH"** ઈમારતમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, લાઈટ બીલ, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તેવા વેરાઓ તમામ બીલ્ડીંગના તમામ યુનિટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન "** વાળી ઈમારત અંગેના કોમન વપરાશના ખર્ચાઓ / વેરાઓ, લાઈટબીલ તમો ઈમારતના યુનિટ ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન "** અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે આજની તારીખથી તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** તમોને વેચાણથી આપેલ છે.

(૮) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માં કાયમ માટે અથવા કામચલાઉ રૂપમાં બાંધકામમાં ફેરફાર કરી શકશો નહીં અને તમોએ ખરીદ કરેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** ના અંદરના ભાગમાં જે કાંઈ વ્હાઈટવોશ જરૂરી રીપેરીંગ કામ કરવુ પડે તે તમો ખરીદનારે અંગત ખર્ચે કરવાનું રહેશે અને આ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** ના જે કાંઈ માલ મટીરીયલ્સ તથા માલસામાન વાપરેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે, તે તમો ખરીદનારને કબુલ મંજુર છે. અને તે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો ખરીદનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માં તમો ખરીદનારે તમારા યુનિટમાં સદરહું આખી મિલ્કતને હાની પહોંચે તેમજ સદરહું આખી મિલ્કતના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવા પ્રકારનું કોઈ વર્તન કરવાનું નથી કે કરાવવાનું નથી કે તેવો કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તેમજ સદરહુ મીલ્કતમાં ઉપયોગ કરતી બીજી કોઈ વ્યકિતને ત્રાસ થાય તેવુ કોઈપણ વર્તન, કૃત્ય કરવાનું નથી કે કરાવવાનું નથી.

(૧૦) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** વાળી સમગ્ર મિલ્કત કોઈપણ કારણોસર પડી જાય અથવા તો નુકશાન થાય તો તમોએ ખરીદ કરેલ યુનિટ હાલ જે માળે આવેલ છે. તે માળે તેટલીજ જગ્યાની માલીકી તમારી રહેશે. અને તે વખતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ સદરહુ આખી ઈમારતનું ચણતરકામ આખી ઈમારતના તમામ યુનિટના માલીકોએ સહીયારી રીતે કરવાનું રહેશે. અને તેનો ખર્ચ જે કાંઈ થાય તેનો યુનિટના એરીયા મુજબ વરાડે પડતો ખર્ચ આવે તે તમો ખરીદનારે આપવાનો રહેશે. તે સિવાય ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ અનુસાર બીજા માલીકો સાથે તમો ખરીદનારનો માલીકી હકક રહેશે.

(૧૧) સદરહુ **"SHUBH GRUH"** ઈમારતમાં આવેલ સમગ્ર મીલ્કત કે મીલ્કતના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાયમી કે કામચલાઉ, બાંધકામ, ભાંગફોડ કે ફેરફાર તમો યુનિટ ખરીદનાર કરી શકશો નહીં આ સમગ્ર મિલ્કતની દિવાલો, બીમ, કોલમ હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાના છે. તેમાં કોઈ ફેરફાર તમો યુનિટ ખરીદનાર કરી શકશો નહીં. તેમજ પાર્કીગ પ્લેસમાં કે ચાલમાં સીડીમાં, લોબી / પેસેજમાં કે તેવી કોઈ જગ્યાએ તમો કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે આડશ કે ઓટા કરી શકશો નહીં અને તેમ કરવા તમોને કોઈપણ પ્રકારે હકક, અધિકાર રહેશે નહીં તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૨) સદરહું **"SHUBH GRUH"** ઈમારતમાં બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યે છેલ્લા માળ ે આવેલ અગાસી (ટેરેસ) ના હકકો તથા ભવિષ્યમાં મળતા એફ.એસ.આઈ. ના હકકો તથા શેડયુલ–સી માં જણાવેલ સહિયારી સુવિધાના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીના બની રહે છે.

(૧૩) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથે ગુજરાત માલીકી ફલેટ એકટની અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને તે સર્વે મીલ્કતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરવા સોસાયટીના તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં જરૂરી અરજીઓ તમો ખરીદનારે કરવાની છે જેમાં અમારે અમારી સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ હાજરીની જરૂર પડયે જાતે હાજર રહી કબુલાત આપવી છે.

(૧૫) આ સમગ્ર ઈમારતનું નામ **"SHUBH GRUH"** રાખવામાં આવેલ છે તેમાં કયારેય ફેરફાર કરી શકાશે નહીં અને આ ઈમારતમાં આવેલ તમામ યુનિટ ખરીદનાર વ્યકિતઓ યુનિટ ધારક તરીકે આપોઆપ એસોસીએશનના સભ્ય થશે અને એસોસીએશનના નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) **"સદરહુ ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** તમોને નીચેની સમજુતીથી વેચાણ આપેલ છે.

/૧/ સદરહું **"SHUBH GRUH"** ઈમારતના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બીલ્ડીંગ ડેવલપમેન્ટ પરમીશન વિગેરે તમામ અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તે મુજબનું સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચરર્સ, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી અને તમો વેચાણ રાખનારે આવી તમામ બાબતોનું જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** નો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે અને તે **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** ને આનુસાંગીક કોઈપણ બાબતે તમો ખરીદનારે કશો વાંધો તકરાર રહેતા નથી. તેથી યુનિટના માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદ્દુ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

/૨/ સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેર કેશ) કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો તથા **"SHUBH GRUH"** ઈમારતમાં આવેલ કોમન ફેસેલીટીનો ઉપયોગ તમો ઈમારતના યુનિટધારકો સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ, કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડતા (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક, ભોગવટો રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ–સી માં કરવામાં આવેલ છે. જે સુવિધાઓ કાયમી ધોરણે અવિભાજય છે અને રહેશે.

/૩/ સદરહુ **"SHUBH GRUH"** ઈમારતના યુનિટધારકોનું એક એસોસીએશન રચવામાં આવેલ છે. જેમાં તમો ખરીદનાર સદરહું ઈમારતના યુનિટધારક હોવાથી આપોઆપ સભ્ય બનો છો. સદરહુ **"SHUBH GRUH"** ઈમારતની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે ઈમારતની દેખરેખ રાખવા તેમજ સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે. તેમજ આ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકતવાળી ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાની જાળવણી તમો યુનિટ હોલ્ડરોએ કરવાની છે અને તેનો જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે જે તે યુનિટધારકોએ સહિયારી રીતે ચુકવવાનો છે તેમજ ઈમારતની જાળવણી માટે થતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા આપવાના છે અને તે અંગે

સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે રકમ **રૂા. .... .અંકે રૂપિયા .... પુરા ''SHUBH GRUH ઓનર્સ એસોસીએશન''** ને તમો ખરીદનારે .... થી આપેલ છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે જે **SHUBH GRUH** ઓનર્સ એસોસીએશન દ્વારા ઈમારતના મેઈન્ટેનન્સ માટે જે રીતે નકકી કરવામાં આવે / નિર્ણય કરવામાં આવે તેમાં તમારે સહકાર આપવાનો છે અને તે મુજબ વર્તવાનું છે. અને તે ખર્ચની રકમમાં વ્યાજની આવક કરતા વધારો થાય અગર તો એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તો વધારાનો ખર્ચ અંગેની રકમ જે કાંઈ નકકી થાય તે તમો ખરીદનારે વખતોવખત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તરીકે એસોસીએશનને ચુકવવાની છે. પરંતુ સદરહુ ઈમારત માહેથી અમોના વેચાણ ન થયેલ યુનિટનો ખાલી કબજો અમો વેચનાર પેઢી પાસે હોય તો તમારે સદરહુ એસોસીએશનએ અમારી પાસેથી બીલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વસુલ લેવાનો નથી કે તેવો ખર્ચ માંગવાનો એસોસીએશનને અધિકાર રહેશે નહિં.

/૪/ સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી ઈમારતને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

/૫/ એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારા યુનિટ પરનો બોજો ચાર્જ ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારા યુનિટ સામે એસોસીએશનનો અગ્ર હકક રહેશે.

/૬/ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિં. તે સાથે જણાવવાનું કે : સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કિગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટ (**ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન**) હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ (**ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન**) નું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સે જે તે બિલ્ડીગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી, તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે, જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

/૭/ તમો **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકશો નહીં. તે બાબત બિલ્ડર જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો. સમગ્ર બિલ્ડીગની ઉપરની અગાસી તથા બહારના ભાગે યુનિટને નડતરરૂપ ન થાય તે રીતે રાખી શકાશે. અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

/૮/ તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય 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. અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

/૯/ સમગ્ર ઈમારતના કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતોજ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

/૧૦/ સદરહું ઈમારતનો સહિયારો ભાગ કાયમ માટે અવિભાજય રાખવાનો રહેશે અને આ ભાગની જાળવણી માટે રીપેરીંગ કે વ્હાઈટ વોશીંગ માટે જે કાંઈ ખર્ચ કરવુ પડે તો તેમાં તમારે વરાડે પડતો ભાગ આપવાનો રહેશે.

/૧૧/ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માં અમારા નામનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે આજથી દિવસ–૩૦ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ છે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.

/૧૨/ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. જરૂર પડયે ખરી નકલો સર્ટીફાઈડ નકલો તમારે તમારા ખર્ચે કરાવવાની રહેશે.

/૧૩/ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** ને લગતા તમામ વેરાઓ અમો વેચનારે આજ દિવસ સુધીના ભરપાઈ કરી આપેલ છે. હવે પછીના તમામ વેરાઓ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે.

/૧૪/ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવીને કરવાનાં રહેશે.

/૧૫/ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માં તમો ખરીદનારએ નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ સામાન ચઢાવવાના કે રાખવાના નથી. તેમજ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** તમોએ જે હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરી શકાશે તે સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે સદરહું યુનિટનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહિં તેમજ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો, કેમીકલ રાખવાના નથી તેવુ વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ યુનિટ વેચાણ રાખેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

/૧૬/ સદરહું **"SHUBH GRUH"** ઈમારતના યુનિટ હોલ્ડરોએ જે તે યુનિટનો ઉપયોગ વ્યાપારીક / રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે (લાગુ પડતા હેતુ માટે)
તેમાં કોઈપણ યુનિટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, વીડીયો પાર્લર, પાન પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કરવાનો નથી તેમજ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારના વ્યાપારીક હેતુ માટે કરવાનો કે કરાવવાનો નથી. તેમજ આ સંકુલમાં રહેતા અન્ય યુનિટ ધારકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનુંનથી તેમજ આ ઈમારતની દિવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટવોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક યુનિટહોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ એસોસીએશન દ્વારા જે નકકી થાય તે આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં યુનિટધારકો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર ઈમારત પડી જાય તો તમો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી જે તે વખતના પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બંધારણ કરી શકશો. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ ઉપર મિલ્કત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો યુનિટ હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

/૧૭/ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માં કે અન્ય કોઈ યુનિટમાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી કે અન્ય કોઈ રીતે લીકેજીંગ હોય અને નીચેના યુનિટધારકને કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને નુકશાન રૂપ હોય તો જે યુનિટ હોલ્ડરના યુનિટમાં લીકેજીંગ હોય તે યુનિટ હોલ્ડરએ પોતાના ખર્ચે પોતાની જવાબદારીએ તે રીપેરીગ તાત્કાલીક ધોરણે કરી આપવાનું રહેશે.

/૧૮/ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** માં કે ઈમારતની પ્લમ્બીગ સીસ્ટમમાં તમો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિં અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો એસોસીએશનની પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે તથા તમારા નીચેના માળે આવેલ યુનિટ હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

/૧૯/ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** બાબતેની ગુણવતા કે બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ અથવા અન્ય કોઈ ક્ષતિના કિસ્સામાં આજ તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર તે બાબત ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ક્ષતિઓ અમો વેચનાર દ્વારા સુધારી આપવાની છે પરંતુ સ્ટ્રકચરની ખામીઓ બાબતે અમો વેચનાર જવાબદાર રહેશું નહિં તેમજ વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાની ગુણવતાની ખામીઓ પણ જયારે કંટ્રોલ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં પણ અમો વેચનાર જવાબદાર રહેશું નહિં.

(૧૭) ફલેટધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની ડ્રાફટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૮) ડ્રાફટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ–નિયમો) ના એનેક્ષર–એ ના મોડેલ ફોર્મ એગ્રીમેન્ટના મુદા નં. ૨૨ અનુસાર sever ability નો કલોઝ

"If any provisions of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act of the Rules and Regulations made thereunder or under of her applicable laws, such provisions of the Agreement shalle be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act of the Rules and Regulations made there under of the applicable law as the case may be and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement"

(જો આ દસ્તાવેજમાં કોઈ એવી જોગવાઈ હશે કે જે આ કાયદા હેઠળ અથવા તો તેના બનાવેલા નિયમ અને ધારાધોરણો અથવા બીજા કોઈ કાયદા હેઠળ ગેરકાયદેસર અથવા અમલક્ષમ નહિં હોય તો દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈ સુધારેલી માની લેવી અથવા કાઢી નાખવાની રહેશે અને આ કાયદાનું પાલન કરવા તથા તેના બનાવેલા કાયદા અને ધારાધોરણો તથા બીજા કોઈ કાયદા હેઠળ બીજી જોગવાઈઓ કાયદેસર અને અમલક્ષમ જે તે દસ્તાવેજ બનાવતી વખતે માન્ય ગણવામાં આવશે)

(૧૯) સદરહું ઈમારતમાં આવેલ **ફ્લેટ/શોરૂમ/દુકાન** અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી.નં. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. .... તા. .... થી નોંધાવેલ છે જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૦) ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ ની કલમ - ૧૭ હેઠળનું ડેકલેરેશન અમોએ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટર કરાવેલ છે તેમાં જણાવવામાં આવેલ નિયમો અને જોગવાઈઓનું પાલન તમો ખરીદનારે કરવાનું છે અને તે જોગવાઈઓને આધીન તમોને આ **"સદરહું ફ્લેટ/શોરૂમ/દુકાન"** વેચાણ આપેલ છે.

(૨૧) મે. જેકોન રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ પેઢીના ભાગીદારો શ્રી જીગ્નેશ પ્રફુલભાઈ ખેરડીયા અથવા મયુર ધનસુખભાઈ શિયારને તમામ કામગીરી કરવા ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં પારા-૧૧ થી ભાગીદારી પેઢી વતી જરૂરી સહીઓ કરવા જવાબદારી તથા સત્તા સોંપેલ છે તે અધિકારની રૂએ અમોને મળેલ સત્તા અને અધિકારની રૂએ અમો અમોની ભાગીદારી પેઢી વતી તમારા જોગનો આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૨૨) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતા નીચે મુજબના લેખ દસ્તાવેજોની નકલ તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે.

/૧/ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૬૬૫, તા. ૨૬/૦૭/૨૦૧૯ ની નકલ તથા મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ તથા આરંભ પ્રમાણપત્રની નકલ. તથા મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ.

/૨/ અનુ.નં. .... તા. .... ના રોજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ તળે નોંધાયેલ ડેકલેરેશનની નકલ.

/૩/ અનુ.નં. ૫૪૭૦, તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૯ થી મે. જેકોન રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજની નકલ.

/૪/ અનુ.નં. ૩૮, તા. ૦૨/૦૧/૨૦૧૯ થી મે. જેકોન રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

/૫/ અનુ.નં. ૯૭, તા. ૦૪/૦૧/૨૦૧૯ નો મે. જેકોન રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ ગુજ. જયંતિલાલ ઝવેરચંદ મેરના કાયદેસરના વારસ માલતીબેન ભુપેન્દ્રકુમાર ધાંધાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૬/ રાજકોટના ત્રીજા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાંથી દિવાની પરચુરણ અરજી નં. ૨૯૫/૨૦૦૯ તા. ૧૮/૭/૨૦૦૯ થી ગુજ.જયંતિલાલ ઝવેરચંદ મેરની મિલકત અંગે માલતીબેન ભુપેન્દ્રકુમાર ધાંધાએ મેળવેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન ઓફ ધ વીલની નકલ.

/૭/ શ્રી ગુણાતીતનગર કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. એ આપેલ શેર સર્ટીફીકેટ તથા ફાળવણીપત્રની નકલ.

/૮/ સબ–પ્લોટીંગ પ્લાન તથા વિકાસ માટેની પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/રૈયા/૬૫૦/૯૦/૪૫૫૬ તા. ૧૭/૯/૯૦ ની નકલ.

/૯/ સોસાયટીના નોંધણીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

/૧૦/ અનુ.નં. ૩૯૧૮, તા. ૨૬/૮/૬૬ જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૮૩૮, વો. ૩૬૯, તા. ૬/૨/૬૭ ના રોજ શ્રી ગુણાતીતનગર કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. જોગ શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજી વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૧૧/ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ, રાજકોટના હુકમ નં. નં. રેવન્યુ/બીનખેતી/ વશી/૪૯૧ તા. ૧૪/૪/૬૪ ની નકલ.

/૧૨/ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રૈયા) એફ.પી. નં. ૧૨૧૭ ના સ્કેચની નકલ.

/૧૩/ ઉતરોતર રેવન્યુ રેકર્ડ.

(૨૩) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** નો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનાર તરફથી વસુલ મળેલ છે.

રૂા.

::::::::::::::::::::::::::

રૂા.

::::::::::::::::::::::::::

આમ ઉપરોકત રીતે તમો ખરીદનાર તરફથી **"સદરહું ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન"** અંગેની ચુકતે અવેજની રકમ અમો વેચનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો વેચનાર પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૨૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે.

(૨૫) આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ નીચે મુજબ છે.

-:: શેડયુલ-"એ" ::-

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૯/૧-૨ ની બીનખેડવાણ જમીનમાં આવેલ "શ્રી ગુણાતીતનગર કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી." (રજી.નં. ઘ-૨૪૩૬, તા. ૦૩/૧૧/૬૫) ના પ્લોટ નં. ૩૧ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રૈયા) એફ.પી. નં. ૧૨૧૭ ના સબ-પ્લોટ નં. ૧૨૧૭/એ થી ૧૨૧૭/સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૦-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૫૩૮-૨૦ ઉપર વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"SHUBH GRUH"** ના નામથી ઓળખાતી મીડ-રાઈઝ ઈમારત માં બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ તથા રેમ્પ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાંચ શોપ, બે ડબલ્યુ.સી., સીકયુરીટી રૂમ, પાર્કિંગ, બે સીડી, લીફટ તથા પેસેજ તથા ઓપન પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર બે શો-રૂમ, સીડી, પેસેજ, ટેરેસ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોઈલેટ, વોશ, એ.સી. ડકટ, સીડી, લીફટ તથા પેસેજ તથા સેકન્ડ ફલોર ઉપર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોઈલેટ, વોશ, બે એ.સી. ડકટ, તથા ટેરેસ એવુ એક યુનિટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોઈલેટ, વોશ, બે એ.સી. ડકટ એવુ એક યુનિટ તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજ તથા ત્રીજાથી સાતમાં માળ ઉપર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોઈલેટ, વોશ, બે એ.સી. ડકટ એવા બે યુનિટ તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બીલ્ડીગ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ થયેલ છે તે સમગ્ર ઈમારતની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	ઓપન માર્જીન ત્યારબાદ બીજાની માલીકીની મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	ઓપન માર્જીન ત્યારબાદ ૧૨-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે	:	ઓપન માર્જીન ત્યારબાદ ૭-૬૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	ઓપન માર્જીન ત્યારબાદ બીજાની માલીકીની મિલકત આવેલ છે.

-:: શેડયુલ-"બી" ::-

ઉપરોક્ત શેડયુલ-એ માં જણાવેલ **"SHUBH GRUH"** ના નામથી ઓળખાતી મીડ-રાઈઝ ઈમારત માહેથી **............ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન નં. ....** જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** છે તથા સદરહું **"SHUBH GRUH"** ના નામથી ઓળખાતી મીડ-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ કોમન ફેસેલીટી જેવી કે સીડી, લીફટ, પેસેજના વરાડે પડતી ઉપયોગ કરવાની થતી ફેસેલીટીઝ જેનો વરાડે પડતો વણવેચાયેલ હકકનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. .... સહિત આવેલ છે તથા સદરહું **ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન** જેમાં સગવડતા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ આવેલ છે જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	
દક્ષિણે	:	
પૂર્વે	:	
પશ્ચિમે	:	

-:: શેડયુલ-"સી" ::-

ઉપર જણાવેલ શેડયુલ-એ માં દર્શાવેલ વિગતે **"SHUBH GRUH"** ઈમારત હેઠળ ની સઘળી જમીન, બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કીગ જેનો એરીયા ચો.મી.આ. ૩૯૩-૯૫, તથા દરેક ફલોર ઉપર આવેલ સીડી, લીફટ, પેસેજ વિગેરેનો કુલ કોમન એરીયા ચો.મી.આ. ૪૮૨-૯૮ તથા કોમન લાઈટ, પાયા, બીમ, કોલમ, પ્લીન્થ, સર્પોટીગ વોલ, ઈલેકટ્રીક લાઈનો, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, પાણીની લાઈનો, વોટર ટેન્ક, મીટર બોક્ષ, ઓટો જનરેટર, સોલાર સીસ્ટમ, ઈમારતનું એલીવેશન વિગેરે કોમન ફેસેલીટી ઈમારતના યુનિટધારકો વચ્ચેની સહિયારી સુવિધા છે. તેમજ ઈમારત ઉપર આવેલ ટેરેસના હકક તથા ભવિષ્યમાં મળતી એફ.એસ.આઈ. ના હકક બીલ્ડીગ યુઝ પરમીશન મળ્યે એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીના બની રહે છે.

ઉપરોક્ત **ફલેટ/શોરૂમ/દુકાન** નો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે સાવધાનીથી 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 સહી છે.

રાજકોટ

તારીખ :- - -૨૦૧૯

અત્ર::મતુ અત્ર::શાખ

.... (૧)...

(જીગ્નેશ પ્રફુલભાઈ ખેરડીયા)

તે મે. જેકોન રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી (૨)...

ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર