

ઓનરશીપના ધોરણો ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૦/ પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૪૯૭૭-૦૦(ટી.પી. નં.૧૫ (વાવડી), એફ.પી.નં.૨૬)ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "ઉન્નતી રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૭-૬૭ ઉપર બનાવવામાં આવેલ "શીવોહમ હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-.....જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... છે તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ...-..., (બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....-...) આવેલ છે જેનો ઓનરશીપના ધોરણો વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા...,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા	પુરા.
ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૫(વાવડી)	એફ.પી. નં.૨૬
સીટી સરવે વોર્ડ નં.ટી.પી. ૧૫ વાવડી, સીટી સરવે નં.૦૦૧૬૦૦૩૯	
રેરા રજી. નં.	

(૧)શ્રી,	(PAN :)
ઉ.વ.આ. :..., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :.....,	
(૨)શ્રી,	(PAN :)
ઉ.વ.આ. :..., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :.....,	
બન્ને રહે. ઠે. :.....	

..... તે મિલ્કત ખરીદનારા.

..... લખાવી લેનારા.

જોગ લખી આપનારાઓ :-

(PAN :ADYFS 6349 D)

"સાંઈ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧)શ્રી જગદીશભાઈ રવજીભાઈ સખીયા,

ઉ.વ.આ. : ૪૬, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે ઠે. : સમૃદ્ધિ પાર્ક શેરી નં.૨, ગુંજન ટાઉનશીપની પાછળ,

૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, મવડી, રાજકોટ.

(૨)શ્રી શૈલેષભાઈ રવજીભાઈ સખીયા,

ઉ.વ.આ. : ૪૪, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે ઠે. : "વરૂડી કૃપા", વૃંદાવન શેરી નં.૬, અંકુર મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૩)શ્રી ભાવેશ તુલશીભાઈ સખીયા,

ઉ.વ.આ. : ૩૪, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે ઠે. : લક્ષ્મણજીલા શેરી નં.૧, આસ્થા રેસીડેન્સી પાછળ,

૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, મવડી, રાજકોટ.

ઉપરોક્ત ક્રમ નં.૧ ના ભાગીદાર શ્રી જગદીશભાઈ રવજીભાઈ સખીયા

તે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના અધીકૃત વહીવટકર્તા દરજજે

..... તે મિલકત વેચનાર.

..... લખી આપનાર

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-૩૨૫,
તા.૨૨-૦૧-૨૦૨૧.

જત તમો ખરીદનારાઓ જોગ આ ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ
કરી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :-

પ્રાથમીક :-

(૧)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમા સમાવિષ્ટ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૦/ પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૪૯૭૭-૦૦(ટી.પી. નં.૧૫ (વાવડી), એફ.પી.નં.૨૬)ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "ઉન્નતી રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૭-૬૭ અમો આ સાટખત કરી આપનારાઓની સાંઈ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૫૨૬૮, તા.૨૪/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજથી શ્રી તુલશીભાઈ ખોડાભાઈ મેઘાણી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની

આવેલ ત્યારબાદ અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટે હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટેનો બિલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજુ કરતા તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં.-૩૨૫, તા.૨૨-૦૧-૨૦૨૧ ના રોજથી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરી આપેલ છે. જે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબના પ્લોટ નં.-૪ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૯૭-૬૭ ઉપર મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમોએ સ્થાનિકે બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. ત્યારથી ઉપરોક્ત જણાવેલ બાંધકામ પ્લાન સહીતની મિલકત અમારી સાંઈ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. અને વેચાણ, વ્યય, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો અમારી ભાગીદારી પેઢીને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તેથી ઉપરોક્ત વિગતે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ તમો ઉપરોક્ત ખરીદનારાઓને "શીવોહમ હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-....જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....-.... છે તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ....-...., (બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ....-....) આવેલ છે. તે ફ્લેટ વેચાણ આપતા અમારી ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ફ્લેટ" તરીકે કરેલ છે.

- (૨) સદરહું પ્લોટ નં.-૪ ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-૩૨૫, તા.૨૨-૦૧-૨૦૨૧ ના રોજથી મેળવી બાંધકામ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. તે બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ તથા ૫(પાંચ) દુકાન તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સીકસ્થ ફ્લોર સુધી ૧૮(અઠાર) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમો લખી આપનારાઓએ "શીવોહમ હાઈટસ" નામ આપેલ છે તેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ: સીમા પરિશિષ્ટ-૧ માં બતાવવામાં આવેલ છે. આમ આ મીલકત અમો લખી આપનારની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમાં અમારી ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વ્યવહાર અને વહીવટ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

- (૩) સદરહું રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ.

કોર્પોરેશનમા સમાવિષ્ટ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૦/ પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૪૯૭૭-૦૦(ટી.પી. નં.૧૫ (વાવડી), એફ.પી.નં.૨૬)ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "ઉન્નતી રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૭-૬૭ ઉપર બનાવવામાં આવેલ "શીવોહમ હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-....જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....-.... છે તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ....-...., (બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ....-....) આવેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ: સીમા પરિશિષ્ટ-૨ માં બતાવવામાં આવેલ છે. તે તમોને રૂા.....,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા લાખ પુરા નો અવેજ નીચેની વિગતે લઈ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ નં.-.... હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ ફ્લેટ તરીકે ઓળખાવવામાં આવેલ છે.

(૪) સદરહુ ફ્લેટવાળા બીલ્ડીંગ "શીવોહમ હાઈટસ" બિલ્ડીંગની માલિકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર છે. અને માલિકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્પેક્શન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડસ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહુ ફ્લેટ વાળા બીલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડસ સાથેની ઝેરોક્ષ ફાઈલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેથી ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહુ ફ્લેટ વાળા બીલ્ડીંગ "શીવોહમ હાઈટસ" બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફિકેશન વાળા રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ (રૂડા) અથવા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્પેક્શન કરેલ છે. અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોએ આજરોજ સંભાળેલ છે.

(૬) સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ પણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહુ ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દબલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

- (૭) સદરહું ફ્લેટના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો, (સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક (અન્ડર ગ્રાઉન્ડ/ઓવર હેડ), ટોપ ફ્લોર ટેરેસ તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં. તેમજ તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં.
- (૮) સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ-રોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા બિલ્ટઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનની વિરુદ્ધ કે મંજૂર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરુદ્ધ કોઈ પણ ફેરફાર કે પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને આપેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.
- (૯) સદરહું ફ્લેટ તમોને માલિકી 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 માલિક 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. સદરહું ફ્લેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર 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 તમારુ લીયન છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ-હિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલિકીની છે. જે

હકિકતે ભવિષ્યમાં કુદરતી આફત, ધરતીકંપ, વાવાઝોડુ, ફ્લડ વિગેરે કોઈ પણ સંજોગોમાં "શીવોહમ હાઈટસ" વાળુ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજૂરીને આધિન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે. તે જ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે. તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧)

સદરહું ફ્લેટ વાળા "શીવોહમ હાઈટસ" બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તિનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કે કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારી સંપૂર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. જેના વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે. જેનો તમો ખરીદનારાઓ પાસેથી અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે. :-

રકમ રૂ.વિગત

રૂ....,૦૦,૦૦૦/-

અંકે રૂપિયા પુરાશાખાના ચેક નં....., તા.../.../૨૦... ના રોજથી વસુલ મળેલ છે.

રૂ....,૦૦,૦૦૦/-

અંકે રૂપિયા પુરાશાખાના ચેક નં....., તા.../.../૨૦... ના રોજથી વસુલ મળેલ છે.

કુલ રૂ....,૦૦,૦૦૦-૦૦

અંકે રૂપિયા પુરા.

ઉપરોક્ત વિગતે તમો ખરીદનારાઓ પાસેથી અવેજની સંપૂર્ણ રકમ અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને મળી ગયેલ છે. અમો આથી

તેની પંહોચ સ્વીકારીએ છીએ. તેમજ અવેજ બાબતે અમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર રહેતા નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં પણ આ બાબતે અમોએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી જેની વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૧૨)

સદરહું ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકિકતે સદરહું ફ્લેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા ખર્ચે નામ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અંગેની જરૂરી અરજીઓમાં અમારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે અને હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવું છે. તેમજ સદરહું "શીવોહમ હાઈટસ" ની મિલ્કતને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્સ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, લેવી, શેષ વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તેમ છતાં આવા કોઈ વેરાઓ ભરવાના બાકી હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવા છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની અંગત રહેશે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૩)

તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

(એ)

"શીવોહમ હાઈટસ" માં તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટસનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના 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 બીલ્ડઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈ પણ રીતે કોઈ પણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.

(સી) "શીવોહમ હાઈટસ" બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફ્લેટ કબજેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફ્લેટ ઓનર્સ એસોશીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોશીએશનને એસોશીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે. અમારી માલિકીના "શીવોહમ હાઈટસ" બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટસનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

(ડી) સદરહું એસોશીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સૂચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઈ) તમારી એક્સકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી કે રૂડા તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્સેઝની રકમ ભરવાની આજની તારીખથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્સેઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોશીએશનને ઉપરોક્ત કલોઝ-ડી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્સ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એસોશીએશનનો

અગ્રહકક છે.

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

(એચ) સદરહું ફ્લેટવાળા બીલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને બીલ્ડીંગનાં બાંધકામનાં પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ-મટીરીયલ, વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફ્લેટ અમો લખાવી લેનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ) સદરહું ફ્લેટ કે "શીવોહમ હાઈટસ" ની દિવાલો, સીડી, પાઈપ લાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કિંગ, વિગેરેમાં કે ઈમારતનાં બારોબારનાં રંગ રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ બહારના એલીવેશનનું મટીરીયલ વિગેરે બદલાવવાના થાય ત્યારે જે મટીરીયલ સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સમયે વાપરેલ હોય જેમ કે બહારનો કલર, એલ્યુમીનીયમ સેક્શન વિન્ડો, ગ્લાસ વિગેરે છે. તેજ મટીરીયલમાં અને કલરનો વપરાશ કરવાનો રહેશે તેમાં ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તેમજ આજુબાજુ કે ઉપર-નીચે વાળાને હરકત થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

(જે) સમગ્ર બીલ્ડીંગની અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો ફ્લેટસ હોલ્ડરોએ તેમના હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહું ફ્લેટના વેચાણની સાથે પાર્કિંગ માટે જે સહીયારી જગ્યા આપેલ છે. તેમાં એસોશીએશન સ્પેસીફીક રીતે કાર પાર્કિંગ માટે ફ્લેટ વાઈઝ જે જગ્યા એલોટ કરે તે રીતે અને તે જ જગ્યાએ તમોએ કારનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. અને તેનો ઉપયોગ ફક્ત વાહન પાર્કિંગ તરીકે કરવાનો છે.

(૧૪)

આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહું બીલ્ડીંગના ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસી તમો ફ્લેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. સદરહું બિલ્ડીંગની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, સત્તા કે અધિકારો રહેશે નહીં. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) આ બીલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજ પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

(સી) "શીવોહમ હાઈટસ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેક્શન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જસની રકમ તમારે દરેક વ્યક્તિગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બીલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બીલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો એક ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકિકતે સબમર્શીબલ પંપ માંથી તેમજ પાણીના ટાંકા માંથી પાણી મેળવવાનો હક્ક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે.

(ડી) "શીવોહમ હાઈટસ" બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે ફ્લેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમાં જે તે ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેનીના રીપેરીંગમાં જરૂર પડ્યે 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 તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(ઈ) "શીવોહમ હાઈટસ" બર્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટની માલિકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલિકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે શીવોહમ હાઈટસ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોશીએશનના સભ્ય થવું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ફરજિયાત છે. અને સદરહું એસોશીએશન ના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો તમો ભોગવી શકશો. અને તેની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને બિર્ડીંગનું નામ "શીવોહમ હાઈટસ" રાખેલ છે. તેમા તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી કે ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

(એફ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત રેસીડેન્સીયલ મિલ્કત છે. તેથી આ મિલ્કતનો ઉપયોગ તથા ઉપભોગ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે સદરહું ફ્લેટની અંદર તમો ખરીદનાર કોઈપણ જાતના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ વિરૂધ્ધના ગેરકાનુની કાર્ય કરી શકશો નહીં. તેમ છતાં આ અંગેનો કોઈપણ જાતનો ગેરકાયદેસર ઉપયોગ મિલ્કત હોલરો દ્વારા કરવામાં આવશે તો એસોશીએશનને જાણ થયે તેઓ આવા મિલ્કતના હોલરો સામે કાયદેસરની લીગલ કાર્યવાહી કરી શકશે. જેના ખર્ચ તથા પરીણામની જવાબદારી મિલ્કત હોલરની રહેશે.

(જી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈનસપ્રેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલિકી કે સહ કબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(એચ) યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો વેચનારાઓએ, કલોઝ-૧૮ માં જણાવેલ સુચીત એસોશીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજૂરીઓ

ઈત્યાદીની નકલો સુપ્રત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપ્રત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તેમા તમારો હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણા તમો ખરીદનારાઓએ ચુકવવાના રહેશે.

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈ પણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. જે ઓનરશીપ ધોરણે ધારણકર્તા સર્વે ફ્લેટ હોલ્ડરોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૬) સદરહું ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર ખરીદનારને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના સદરહું ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે ખરીદનારને નોટીસ આપ્યાની ૧૫(પંદર)-દિવસમાં રકમ ખરીદનાર પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયા બાદ પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૧૭) ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત ખરીદનારને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજન દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૮) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત :-

રજી. સાટાખત કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ તે કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ તે કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી તે કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ આ ફ્લેટ અંગે અગાઉ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટની જોગવાઈ મુજબ જે કબજા રહીત સાટાખત કરાર રજી. અનું. નં....., તા.....ના રોજથી કરી આપવામાં આવેલ તેમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો ખરીદનાર તથા વેચનાર બન્ને તરફથી પુર્ણ થતા આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે. અને રજી. કબજા રહીત સાટાખત (બાનાખત) કરારની તમામ જોગવાઈઓ ગ્રાહ્ય રહેશે.

(૨૦) સદરહું મિલકતને લગતાં અમો વેચનારાઓના પુરોગામી તથા અમારા માલિકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. નીચે લખી વિગત વાળા અસલ લેખ દસ્તાવેજો હાલ અમારા કબજામાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં અમારા કબજાના લેખ દસ્તાવેજો અમારે તમારા એસોશીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે તમારે જોવા બતાવવા જરૂર પડે ત્યારે એસોશીએશનએ તમોને જોવા બતાવવાના છે.

ટાઈટલ ડીડઝ :-

નીચે મુજબના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સાથેની ઝેરોક્ષ કોપી ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧) રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. તરફથી આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી લેટર નં.૩૨૫, તા.૨૨-૦૧-૨૦૨૧ ના રોજના મંજુરી લેટર તથા બાંધકામ પ્લાનની નકલ.

(૨) સાંઈ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામ નમુના નં.૨ તથા પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

- (૩) સાંઈ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી તુલશીભાઈ ખોડાભાઈ મેઘાણી વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૫૨૬૮, તા.૨૪/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૪) સાંઈ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૪૧૩૩, તા.૨૦/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજના ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા રજીસ્ટર ઓફ ફર્મ્સની નકલ.
- (૫) રાજકોટના કલેક્ટર સાહેબશ્રીના બીનખેતી હુકમ નં.-૨૦૦/૦૮/૦૬/૦૫૬/૨૦૧૮, તા.૫-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજના બીનખેતી હુકમની નકલ.
- (૬) મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ લે-આઉટ પ્લાની નકલ.
- (૭) શ્રી તુલશીભાઈ ખોડાભાઈ મેઘાણી વિગેરે જોગ શ્રીમતી બંસરી રાજેન્દ્રકુમાર ઝાટકીયા વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૧૫૩૩, તા.૨૩/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૮) શ્રી તુલશીભાઈ ખોડાભાઈ મેઘાણી વિગેરે જોગ શ્રીમતી બંસરી રાજેન્દ્રકુમાર ઝાટકીયા વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૧૫૩૩, તા.૨૩/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૯) શ્રીમતી બંસરી રાજેન્દ્રકુમાર ઝાટકીયા વિગેરે જોગ શ્રી વિજયાબેન વેલજીભાઈ કોટડીયા વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૧૪૩૬૦, તા.૫/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૧૦) શ્રી વિજયાબેન વેલજીભાઈ કોટડીયા વિગેરે જોગ શ્રી જેન્તીભાઈ કડવાભાઈ મેઘાણીએ કરી આપેલ વેચાણ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૧૨૧૨૬, તા.૧૩/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૧૧) શ્રી જેન્તીભાઈ કડવાભાઈ મેઘાણી જોગ શ્રી રંભાબેન નાનજીભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૭૧૬૩, તા.૧/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૨) બીનખેતી માલીકના નામના ૭/૧૨ તથા ૮-અ તથા ઉતરોતર હકકપત્રક નં.૬ ના પ્રમોલગેશનથી હાલના માલીકના નામ સુધીના રેવન્યું રેકર્ડની નકલો તથા જમીન મહેસુલ ભર્યા અંગેની પહોંચ.

(૧૩) ઝોન સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

(૧૪) ટી.પી. સ્કેચ તથા પુનઃવહેચણી પત્રકની નકલ.

(૧૫) માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ ની નકલ.

(૧૬) રેવન્યુ ટીપ્પણની નકલ.

ઉપરોક્ત મુજબના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સાથેની ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેમજ કબજા સાથેની તમામ વસ્તુઓ તમો ખરીદનારએ જોઈ તપાસી આ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે.

(૨૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં અમારા નામનું ઈલેક્ટ્રીક તથા ડોમેસ્ટીક ગેસ કનેક્શન આવેલ છે. જે તમોએ તમારે ખર્ચે તમારા નામે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર થયાની તારીખથી દિવસ-૩૦ ની અંદર ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે. અને તેમ કરવામાં જો તમો કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન અને ડોમેસ્ટીક ગેસ કનેક્શન જી.ઈ.બી. અને જી.એસ.પી.સી. ને પરત સોંપી આપીશું તેમાં તમારે કોઈ જ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(૨૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. જેના સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો ખરીદનાર ના શીરે છે. અને ભવિષ્યમાં ફ્લેટના સ્ટેમ્પ અને વેલ્યુએશન અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો ખરીદનારને શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨૩) સદરહું અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) ની નકલ તમોને આપેલ છે જે તમોએ વાંચેલ છે અને તેની તમામ શરતો તથા પ્રોજેક્ટની સાર-સંભાળ માટેના જે નિયમો બનાવેલ છે તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતો તથા નિમયોને આધિન રહીને આ ફ્લેટ/દુકાન તમોને વેચાણ આપેલ છે. "શીવોહમ હાઈટસ" માં આવેલ ફ્લેટસના માલીકનું એ.ઓ.પી. રજીસ્ટર કરાવવામાં

આવેલ છે અને તમોને ઉપરોક્ત એ.ઓ.પી.માં જણાવેલ સામાન્ય સુવીધાઓ જ આપવામાં આવેલ છે.

(૨૪) સદરહું બિલ્ડીંગમાં વપરાયેલ FSI ઉપરાંત વધેલો FSI તથા ભવિષ્યમાં મળનાર FSI નો હકક ખરીદનારનો રહેશે અને વેચનારનો રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૫) સદરહું સરકારશ્રીના ધારા-ધોરણ મુજબ સર્વિસ ટેક્ષ/ જી.એસ.ટી.ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા પહેલાં તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને ચુકવી આપવાના છે/આપેલ છે.

—:: પ રિ શિ ષ્ટ-૧ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૦/ પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૪૯૭૭-૦૦(ટી.પી. નં.૧૫ (વાવડી), એફ.પી.નં.૨૬)ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "ઉન્નતી રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૭-૬૭ ઉપર બનાવવામાં આવેલ "શીવોહમ હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગની પાર્કીંગ સહીતની સંયુક્ત ચર્તુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- માર્જનની જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ એફ.પી. નં.૨૦ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- માર્જનની જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ પ્લોટ નં.૩ આવેલ છે.

પૂર્વ :- માર્જનની જગ્યા ત્યારબાદ ૧૨-૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- માર્જનની જગ્યા ત્યારબાદ પ્લોટ નં.૫, ૬ તથા કોમન પ્લોટ આવેલ છે.

—:: પ રિ શિ ષ્ટ-૨ ::—

સદરહું "શીવોહમ હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-.....જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... છે તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ...-...., (બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....-....) આવેલ છે. તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે. (સદરહું ફ્લેટનો વજનવહેચાયેલો હિસ્સો—ચો.મી. છે.)

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૩ ::-

"શીવોહમ હાઈટસ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

- (૧) પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન,
 - (૨) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં આવેલ પાર્કીંગ, સીડી તથા લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ,
 - (૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક,
 - (૪) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર,
 - (૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર,
 - (૬) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, તથા સબમર્શીબલ પંપ,
 - (૭) સમગ્ર મીલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખૂલ્લી જગ્યા વિગેરે.
- ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજ્ય છે.

ઉપરોક્ત વિગતે જે બાંધકામ પ્લાન મુજબ "શીવોહમ હાઈટસ" બિલ્ડીંગમાં માલિકી ધોરણે ફ્લેટ ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સત્વ દરજજે પ્રાપ્ત થશે. ફ્લેટ હોલરોએ સહીયારી સુવિધાઓનાં ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ-પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ ખૂલ્લી જગ્યા અને પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ હોલરોએ સહીયારી રીતે કરવાનો છે. અને ઉપર જણાવેલ પરીશિષ્ટ-૩ મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ ફ્લેટ હોલરને સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ છે. તેથી આ સિવાયની વધારાની સહીયારી સુવિધાની માંગણી ભવિષ્યમાં ફ્લેટ હોલરે કરવાની નથી.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ પાર્કીંગ તથા સદરહું બિલ્ડીંગમાં ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સીકસ્થ ફ્લોરના ફ્લેટની આગળના ભાગે આવેલ કોમન

પેસેજ તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની ફ્લેટની માર્જનની જગ્યામાં આવેલ પાર્કિંગ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ અંદરના પાર્કિંગના હકકો માત્ર ફ્લેટ ધારણકર્તાઓનો જ રહેશે. કોમર્શીયલ યુનીટોના માલિકો/ધારકોને હકકો અને અધિકારો ફક્ત ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાનની આગળના ભાગના પાર્કિંગ પુરતો જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

ઉપરોક્ત ફ્લેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને અમોને કબુલ મંજૂર હોય તે બદલ સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તા.: / / ૨૦૨૧.

અત્રે..... મતુ અત્રે..... શાખ

..... ૧.....

શ્રી જગદીશભાઈ રવજીભાઈ સખીયા

(તે સાંઈ ડેવલોપર્સના નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર ૨.....

તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે)

// ૧૯ //

.....
શ્રી જયંતિભાઈ વલ્લભભાઈ કાછડીયા
(તે સુખનાથ ડેવલોપર્સના નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)
(વેચનાર)

ફોટો
અંગુઠાની છાપ

.....
શ્રી
(ખરીદનાર નં.૧)

ફોટો
અંગુઠાની છાપ

.....
શ્રી
(ખરીદનાર નં.૨)

ફોટો
અંગુઠાની છાપ

// ૨૦ //

વેચનારની સહી

ખરીદનારની સહી

સરનામું :-વાવડી રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૦/ પૈકી ૧, પ્લોટ નં.-૪,
"શીવોદય હાઈટસ" માહેનાફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ
નં.-....., "ઉન્નતી રેસીડેન્સી" વાવડી,તા./ જી.રાજકોટ.

...૨૧/-

// ૨૧ //

વેચનારની સહી

ખરીદનારની સહી

સરનામું :-વાવડી રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૦/ પૈકી ૧, પ્લોટ નં.-૪,
"શીવોદય હાઈટસ" માહેનાફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ
નં.-....., "ઉન્નતી રેસીડેન્સી" વાવડી,તા./ જી.રાજકોટ.

...૨૨/-