ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો કબજા રહિત સાટાખત કરાર

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાનાં ગામ મોટામવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૪ પૈકી ૧ ની જમીન એ.૩–૦૦ ગુંઠાની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ તથા પ્લોટ નં.૨ ના સબ–પ્લોટ નં.૧+૨/બી તથા પ્લોટ નં.૩ તથા પ્લોટ નં.૪ ની જમીન ના સબ–પ્લોટ નં.{[(૧+૨/બી)+૩+૪]/૧+૨+૩}/૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૬૬–૧૬ માંથી ટી.પી.કપાત જમીન ચો.મી.૧૨૦–૮૮ તથા ગોળાય કપાત એરીયા ચો.મી.૬–૫૧ બાદ જતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી. ૩૮૩૮–૭૭ (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.૪૦૦–૧૮ સહીત) ઉપર બાંધવામાં આવેલ " રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ " તરીકે ઓળ ખાતી હાઈ–રાઈઝ ઈમારતના **..... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં.....** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.....** તથા **ઓપન ટેરેશ ચો.મી.....** તથા **" રેરા " ના નીયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.....** નો ઓનરશીપના ધોરણે કબજા રહિત સાટાખત કરાર.(ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪, ના એફ.પી. નં. ૫/૧ માં આવેલ છે.)

:–:–:–

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાનાં ગામ મોટામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૪ પૈકી ૧ ની જમીન એ.૩–૦૦ ગુંઠાની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ તથા પ્લોટ નં.૨ ના સબ–પ્લોટ નં. ૧+૨/બી તથા પ્લોટ નં. ૩ તથા પ્લોટ નં. ૪ ની જમીન ના સબ–પ્લોટ નં.**{[(૧+૨/બી)+૩+૪]/૧+૨+૩}**/૧ ની જમીન અમોએ અમારા જોગના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૬૫૮, તા.૧૯/૦૨/૨૦૧૫ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યાર બાદ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મોટામવા/૫૨૯/૧૫/૨૮૮૨, તા.૧૭/૦૫/૨૦૧૭ થી હાઈ–રાઈઝ ઈમારત માટે રીવાઈઝ બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવી મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ નું બાંધકામ કરેલ છે. જે હાઈ–રાઈઝ ઈમારતના સંકુલને અમો વેચાણ આપનાર " રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ " તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોકત " રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ " તરીકે ઓળખાતી ઈમારત માહેના ફલેટ અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૪) સદરહું ઉપરોકત " રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ " તરીકે ઓળખાતા હાઈ–રાઈઝ ઈમારતના રહેણાંક સંકુલના **..... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં.....** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.....** તથા **ઓપન ટેરેશ ચો.મી..... તથા " રેરા " ના નીમય મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .....** છે. તે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના ફલેટની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફલેટ તમો લખાવી લેનારને અમો મિલ્કત લખી આપનારએ અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી હકક, કબજા ભોગવટા તથા સુખાધિકારના હકકો સહિત ઉપડી કિંમત **રૂા...../–** **અંકે રૂપિયા ..... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરતાં સુથી નીચેની વિગતેથી મળેલ છે. જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

રકમ રૂપિયા	**બેંક નું નામ**	**ચેક નં.**	**તારીખ**

(૫) આ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃસીમા પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ છે તથા આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટની વિગત તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે તથા તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે. તેની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાઓ છે. તેનું વર્ણન તથા વિગત પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ છે. આ સહિયારી સુવીધાઓમાં જરૂર પડયે ફેરફાર કરવાના કે આવી સુવિધાઓ વધ–ઘટ કરવાના હકકો અમો મિલ્કત વેચનારના અબાધિત રહેશે.

(૬) આ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ફલેટની શરતો નીચે મુજબ નકકી કરવામાં આવેલ છે.

।। ૩ ।।

:: શરતો ::

[૧] આ સાટાખત વાળો ફલેટ અમો વેચનારે બીજા કોઈને વેચાણ આપેલ નથી કે વેચાણ આપવા કરાર કરી આપેલ નથી અને આ ફલેટનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વેચાણ, વ્યય અને વ્યયસ્થા કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તેવી ખાત્રી આપી ને જ આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપવાનો કરાર કરેલ છે.

[૨] તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ તેમજ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાંથી મંજુર થયેલ રીવાઈઝ બાંધકામ પ્લાન વિગેરે ફલેટ ખરીદનારે જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરેલ છે. અને ફલેટ ખરીદનારને સંતોષ થયેલ છે. ખરીદનારે ટાઈટલ ડીડઝ તથા બાંધકામ નકશાની ચોકસાઈ કરી લીધેલ છે અને તે કબુલ રાખેલ છે. તથા તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અંગેના ટાઈટલ ડીડસ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસાવી ખરાઈ કરેલ છે. જે અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી. તથા તમોને ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડસની ઝરોક્ષ ફાઈલ સોંપી આપેલ છે. તથા તેમા જરૂર પડયે ખરી નકલો તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે કઢાવીલેવાની રહેશે.

[૩] આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો બાકી રહેતો અવેજ **ત્રીસ (૩૦)મહિના સુધીમાં** ચુકવી આપવાનો રહેશે અને ત્યાર બાદ સદરહું ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવાનો રહેશે.

[૪] ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબ બાકી રહેતો અવેજ નકકી કરેલ સમયમાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો માલીક ઈચ્છે તો આ કરાર રદ કરી શકે છે. આ સંજોગોમાં ખરીદનારએ ભરેલ સુથીની રકમ જપ્ત કરવામાં આવશે. તે સીવાયની જે કાંઈ હપ્તાની રકમ જમા થશે તે પરત કરવામાં આવશે. પરંતુ તેના ઉપર કાંઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહિ. આ કરાર રદ થયે માલીક તે ફલેટ બીજા કોઈપણને યોગ્ય લાગે તે કિંમતે વેચાણ કરી શકશે. આ બાબતમાં ખરીદનાર કોઈ વાંધો તકરાર લઈ શકશે નહિ અથવા જો માલીક ઈચ્છે તો આ કરાર રદ કરવાને બદલે ચુકવવાની રકમ પર વિતેલ સમય માટે ૧૮ % વ્યાજ ચાર્જ કરી કરાર ચાલુ રાખી શકશે.

[૫] **" રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ "** નું કામપુર્ણ થયે તથા તમોની બાકીની અવેજની રકમ મળતા તમો ખરીદનારએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત કે મૌખીક જાણ થયેથી તાત્કાલીક ફલેટનો કબજો મેળવીલેવાનો રહેશે અને વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યે તેની નકલ આપવામાં આવશે. તથા વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર આવ્યાના તારીખથી તથા દસ્તાવેજની તારીખથી જે પહેલા હોય તે તારીખથી તમામ પ્રકારના ટેક્ષ તમો ખરીદનારએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

[૬] સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ વાળી બિલ્ડીંગના માપ–સાઈઝ તમોએ સમજેલ છે. જે હકીકતે લખાવીલેનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાન, બાંધકામની મંજુરીની વિગતો, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, તેમા વાપરવામાં આવતા માલ મટીરીયલ, સુવિધાઓ વિગેરેની ચોકસાઈ કરી સમજીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું તમો લખાવીલેનારએ નકકી કરેલ છે. તેથી આ અંગે તમો લખાવીલેનારએ ભવિષ્યમાં વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી.

[૭] સદરહું ખરીદનારએ પોતાના નામ જોગ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ન થયા ત્યા સુધી આ ફલેટ કે તેનો કોઈપણ ભાગ અમો માલીકની લેખીત પરવાનગી સીવાય ભાડે આપી શકાસે નહી. ટ્રાન્સફર કે વેચાણ આપી શકાશે નહી. રહેણાંક તરીકે ઉપ્યોગમાં લઈ સકશે નહી કે અન્ય કોઈ રીતે વપરાશમાં કે ઉપ્યોગમાં લઈ સકાશે નહી.

[૮] તમો ખરીદનારએ બુક કરાવેલ ફલેટની કિંમતમાં અન્ય કોઈપણ પ્રકારનાં ચાર્જીસ જેમ કે નળ કનેકશન ચાર્જ, આર.એમ.સી.હાઉસ ટેક્ષ, લાઈટ કનેકશન ચાર્જ, સર્વીસ ટેક્ષ, ઈનકમ ટેક્ષ, વેટ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી. આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ–સરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો)જે તે વખતના ભરવાના થાય એટલેકે કોઈપણ જાતના સેલ્સટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ વિગેરે તથા વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ટેક્ષ થાય તે તમોએ એટલેકે ખરીદનારએ ભરપાઈ કરી આપ્યે જ દસ્તાવેજ થશે. તમોએ બુક કરાવેલ ફલેટની કિંમતમાં કોઈપણ પ્રકારના ચાર્જ કે ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી.

[૯] સદરહું **" રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ "** ના એપાર્ટમેન્ટ માલીક નું એ. ઓ. પી. રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવશે અને મિલકત ખરીદનારે આ એ.ઓ.પી.ના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે અને આ એ.ઓ.પી. ના હકક, ફરજ તથા જવાબદારી અદા કરવાની રહેશે. તથા એસોસીએશન બહુમતીથી કે સર્વ સંમતીથી મેઈન્ટેનન્સની જે રકમ નકકી કરે તે રકમ તમો ખરીદનારએ તમારા જોગનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા એસોસીએશનમાં જમા કરાવી આપવાની રહશે.

[૧૦] **" રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ "** ના કોમન મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે ખરીદનારે કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ચુકવી આપવાના રહેશે.અને ત્યાર બાદજ તમોના જોગનો દસ્તાવેજ નોંધાવી શકાશે. વેચનારે તે રકમ માટે જુદુ બેંક એકાઉન્ટ ખોલાવવાનું રહેશે. વેચાયેલ મિલ્કત અંગેનો જે કોમન ખર્ચ થાય તે વેચનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે. એસોસીએશનનું બેંક એકાઉન્ટ ખુલ્યે કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ખર્ચની રકમ થયેલ ખર્ચ બાદ કરીને વેચનાર તેમાં ટ્રાન્સફર કરી આપશે અને બિલ્ડીંગનો વહિવટ એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

[૧૧] ઈલેકટ્રીક લાઈન, મીટર લેવા તથા આર.એમ.સી.ના કે રૂડા ની કચેરીના પાણી ગટર, કચરો ઉપાડવાની વ્યવસ્થા કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની સુવીધા કે જી.એસ.પી.સી. ગેશ ના કનેકશન ચાર્જ તથા તેને લગતા ટેક્ષીસ માટે જે કાંઈ ખર્ચ હોય તે ખરીદનારે ભોગવવાનો થશે તથા કોમન મીટર્સનો ખર્ચ દરેક ફલેટ હોલ્ડરે વરાડે પડતો આપવાનો છે. પી.જી.વી.સી.એલ.તરફથી પાવર સપ્લાઈ આપવામાં મોડુ થશે તો તેની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે નહી. દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ ખરીદનારે મીટર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરવાનું રહેશે. મિલ્કત ખરીદનારનું આ સાટાખતમાં જે સરનામું દર્શાવેલ છે. તે સરનામે કરેલ પત્ર વ્યવહાર આખરી ગણાશે.

[૧૨] આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબજો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપી આપવામાં આવશે.

(૭) તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

[૧] સદરહું તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ માં બાંધકામ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ જ કરવાનું રહેશે. તથા તેમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ માં ઈન્ટરનલ એટલે કે બેડ–રૂમ, ટોઈલેટ કે કિચન, કે પુજા રૂમ કે હોલ કે સીટીંગ રૂમ કે અન્ય કોઈપણ ના માપ સાઈઝમાં તમો ફેરફાર કરી શકશો નહી.

[૨] તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં પ્લમ્બીંગ માટે જે ડીઝાઈન નકકી કરેલ છે. તે ડીઝાઈન મુજબનું જ પ્લમ્બીંગ થાશે એટલે કે તમારી ડીઝાઈન મુજબ પ્લમ્બીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર થઈ શકશે નહી. તથા આખા એપાર્ટમેન્ટના ફલેટ માટે નકકી કરેલ ફલોરીંગ ટાઈલ્સ તથા ટોઈલેટ/બાથરૂમ, કીચન માટે નકકી કરેલ વોલ ટાઈલ્સ જ લગાડવામાં આવશે. તેમા કોઈપણ પ્રકારનો તમારી મરજી/પસંદગી મુજબ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી. તથા જો તમો ખરીદનાર તમોની મરજી/પસંદગી મુજબની ટાઈલ્સ લગાડવાની થાય તો તેનો તમામ ખર્ચ એટલે કે લેબર ખર્ચ, ફીટીંગ ખર્ચ તથા રો–મરીટીયલ ખર્ચ તમો ખરીદનારએ ભોગવવાનો રહેશે. તથા તમો ખરીદનારએ ફીટીંગ માટેના લેબર તમારા ખર્ચે બહારથી લેબર લઈ આવવાના રહેશે. એટલે કે અમો વેચાણ આપનારની કંપનીએ નીયુકત કરેલ લેબર કે એજન્સી કે કોન્ટ્રાકરટ પાસે તમો ફીટીંગ કરાવી શકશો નહી. તથા તમારા ફલેટ માટે ખરીદ કરેલ વણવપરાયેલ એટલે કે વધેલ ટાઈલ્સ તમો અમો વેચનાર પસેથી માંગવાને હકકદાર નથી. તથા ફીટીંગ ચાર્જ કે લેબર ચાર્જ કે વણવપરાયેલ ટાઈલ્સ માલ મટિરિયલ કે તે પેટેની રકમ તમો અમોની પાસેથી માંગવાને હકકદાર નથી. તથા તદ ઉપરાંત આ પ્રોજેકટ માટે નકકી કરેલ અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું માલ મટીરીયલ જો તમો ખરીદનાર વાપરવા માગતા ન હોયતો તેના બદલાનું એટલે કે તમોને પસંદ હોય તેવું માલ–મટીરીયલ તમોએ તમારા તમામ ખર્ચે એટલે કે ફીટીંગ ચાર્જ, લેબર ચાર્જ તથા તમારા લેબરથી કરાવવાનું રહેશે. જેના બદલામાં ન વપરાયેલ માલ/મટીરીયલ તમોને ન તો પરત આપવામાં આવશે કે ન તો તેની કિંમત કે તેની કિંમતનો ડીફરન્સ પરત કરવામાં આવશે. જેની તમોને અહીયા સ્પષ્ટતા કરીને જ આ ફલેટ અંગેનો વેચાણ વહેવાર કરવામાં આવેલ છે.

[૩] તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સમજુતી મુજબ ફલેટમાં કીચનમાં પ્લેટ ફોર્મ, સીન્ક, વોલ ટાઈલ્સ, સ્ટોર રૂમમાં માલ–સામાન રાખવા માટેના સેલ્ફ, ગેસની લાઈન વિગેરે તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે કરવાનું રહેશે. તથા ફલેટના કોઈપણ ડોર(બારણું) કે ડોર ફ્રેમ અમોએ આપવાના નથી તે તમો ખરીદનારના ખર્ચે કરવાના રહેશે.

[૪] તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં એર કંન્ડીશનના આઉટ ડોર યુનીટ નકકી કરેલ જગ્યા ઉપર જ રાખવાના રહેશે.

[૫] તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ નો માળખાગત રીતે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજના બાંધકામ માં તમો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી તથા સદરહું બિલ્ડીંગ ના બહારના એલીવેશનમાં કે એલીવેશનની ડીઝાઈન અને બારી તથા બાલ્કની માં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર

કરી શકશો નહી કે કરાવી શકશો નહી. તેમ છતા જો તમો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશો તો ઓનર્સ એસોસીએશન જે દંડ ની રકમ નકકી કરે તે રકમ તમોએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

[૬] તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ તમામ પ્રકારના લાભો જેવા કે એફ.એસ.આઈ.ના લાભો કોમન પ્લોટના તમામ લાભો સહીત વેચાણ આપેલ છે. જેથી અમો વેચાણ આપનાર કંપની ના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ જેમ કે ઈનકમ ટેક્ષ, વેટ, સર્વીસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ટેક્ષ જો ભવિષ્યમાં અમો વેચાણ આપનાર કંપનીને ભરવા પડે તો તે તમામ પ્રકારના ટેક્ષ તમો ફલેટ ખરીદનારને વરાળે પડતા ચુકવવાના રહેશે. આ મુજબ જ તમો ફલેટ ખરીદનાર સાથે ફલેટ વેચાણ અંગેની સમજુતી થયેલ છે. જે તમો ફલેટ ખરીદનારને કબુલ તથા મંજુર છે. જે બદલ નીચે સહી કરી આપેલ છે.

[૭] તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ માં ભવિષ્યમાં મળતી એફ.એસ.આઈ. સહીત વેચાણ આપેલ છે. એટલે કે એપાર્ટમેન્ટની જે જમીન આવેલ છે. તે જમીન માં જો ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ.નો વધારો થાય તો તે એફ.એસ.આઈ. તમોના ફલેટ ના એફ.એસ.આઈ. બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબ ભાગે પડતી તમોના ભાગે આવશે. જે સદાને માટે ફલેટ સાથેજ ટ્રાન્સ્ફર થઈ શકશે. તથા ફલેટની પ્રીમાઈસીસમાં કોમન પ્લોટ આવેલ છે. જે કોમન પ્લોટ બધા ફલેટ હોલ્ડરોની સહીયારી તથા અવીભાજય સુવીધા તરીકે ગણવાનો રહેશે.

[૮] સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તથા આખા પ્રોજેકટ કે તેના નીતીયમો કે આપવામાં આવતી અહિયારી સુવીધા તથા સાટાખત ની ફોરમેટ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ ની ફોરમેટ માં સુધારો વધારો થાય તોતેમા તમો ખરીદનારને મંજુર છે. કે " રેરા " ના નીતીનીયમો મુજબ જો સહીયારી સુવીધા માં કે અન્ય સુવીધામાં વધ–ઘટ કરવાના થાય કે નીયમો મુજબ બાંધકામ પ્લાન રીવાઈઝ કરવામાં આવે તો તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં પણ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. સદરહું " રેરા " અંગેના નીયમો તથા ફરજોની ખરીદનારને જાણકારી આપીને આ કરાર કરી તેની નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.

[૯] સદરહું તમોને જે કિંમતે ફલેટ વેચાણ આપવાનું નકકી થયેલ છે. તે કિંમતમાં જી.એસ.ટી. અમલ માં આવતા જે જે પ્રકારના ફાયદા અમોને મળેલ છે. તે તમામ ફાયદા તમો ખરીદનારને આપેલ છે. જેના અંનુસંધાને ઉપરોકત ફલેટ ની કિંમત નકકી કરેલ છે.

(૮) આ સાટાખતમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાનાં ગામ મોટામવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૪ પૈકી ૧ નીજમીન એ.૩–૦૦ ગુંઠાની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ તથા પ્લોટ નં.૨ ના સબ–પ્લોટ નં. ૧+૨/બી તથા પ્લોટ નં.૩ તથા પ્લોટ નં.૪ ની જમીન ના સબ–પ્લોટ

નં.{[(૧+૨/બી)+૩+૪]/૧+૨+૩}/૧ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ " તરીકે ઓળ ખાતા સંકુલ ની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ચ ર્તુ : સી માં

ઉત્તરે :– પ્લોટ નં.૧+૨/એ તથા પ્લોટ નં.{[(૧+૨/બી)+૩+૪]/૧+૨+૩}/૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– જાહેર રોડ આવેલ છે.

પૂર્વે :– જાહેર રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– ટી.પી.રીઝર્વેશનની જમીન આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ –૨

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ– ૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે " રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ " તરીકે ઓળખાતા હાઈ–રાઈઝ ઈમારતની વિગતવાર ની સગવડતા નીચે મુજબ છે.

– પહેલા માળ પર કોમન એમીનીટીઝ તથા ફલેટ ઓનર્સ પાર્કીંગ

– બીજા માળ પર ૨ કોમન ટેરેશ આવેલ છે.

– બીજા માળના ફલેટ નં. ૨૦૧ માં ૩ વધારાની ટેરેશ આવેલ છે. તથા ફલેટ નં. ૨૦૨ માં ૨ વધારાની ટેરેશ આવેલ છે. તથા ફલેટ નં. ૨૦૩ માં ૪ વધારાની ટેરેશ આવેલ છે.

– ફલેટ નં. ૨૦૧ થી ૧૩૦૧ તથા ફલેટ નં. ૨૦૩ તથી ૧૩૦૩ માં નીચે મુજબની સગવડતા છે.

વેઈટીંગ એરીયા, લીવીંગ કમ ડાયનીંગ હોલ, કીચન, સ્ટોર, વોશ એરીયા, પુજા રુમ, પેસેજ, પોર્ચ, ફેમીલી લીવીંગ રૂમ, ચાર બેડ રૂમ એટેચ્ડ ટોઈલેટ/બાથ જેમાં એક રૂમમાં ડ્રેસીંગ એરીયા છે.

– ફલેટ નં. ૨૦૨ થી ૧૩૦૨ માં નીચે મુજબની સગવડતા છે.

વેઈટીંગ એરીયા, લીવીંગ કમ ડાયનીંગ હોલ, કીચન, સ્ટોર, વોશ એરીયા, પુજા રુમ, પેસેજ, પોર્ચ, ફેમીલી લીવીંગ રૂમ, ચાર બેડ રૂમ એટેચ્ડ ટોઈલેટ/બાથ જેમાં બે રૂમ માં ડ્રેસીંગ એરીયા છે.

તે પૈકી તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **..... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં.....** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.....** તથા **ઓપન ટેરેશ ચો.મી.....** તથા " રેરા " ના નીયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી. .....** જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ચ ર્તુ : સી માં

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

પરિશિષ્ટ –૩

" રૂદ્રાક્ષ હેરીટેજ " ના નામે આવેલ રહંણાંક સંકુલનની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ આપવામાં આવશે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોઈ તળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, કોલમ, સર્પોટીગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, રીસેપ્સન, પેસેજ, બહારની દિવાલ,અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, કોમન પ્લોટ, વ્હીકલ રેમ્પ, બીજા માળ પર આવેલ ટેરેશ, પહેલા માળ પર આવેલ ઈન્ડોર ગેમ્સ, જીમ, અગાસી ઉપર આવેલ સોલાર હીટર, ફર્સ્ટ ફલોર પર આવેલ પાર્કિંગ વિગેરે આ પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા અહિયા ઉલ્લેખ થવાનો રહીગયેલ હોય ને તે સુવિધા આપવામાં આવતી હોય તે તમામ સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ફલેટ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

આ સાટાખત અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, શાંતચીતે લખી આપેલ છે. તે બદલ આ નીચે સહી કરી શાખ નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તારીખ :–...../...../૨૦૧૭

અત્ર:::મતુ, અત્રે:::શાખ

..... (૧).....

શ્રી હરિત ભરતકુમાર ટીલવા તે

સ્થાપના રેસીડેન્સી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ (૨).....

કંપની ધારા હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કંપની

વતી અધિકૃત વ્યકિત દરજજે