–:: ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ – ૧૯૭૩ હેઠળ)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ તાલુકાના ગામ કાંગસીયાળી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮/૩ પૈકી ૧ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩ ના સબ પ્લોટ નં. ૩/૧ એમ એક પ્લોટની કુલ જમીન ચો. મી. આ. ૩૪૮–૪૮ ઉપર આવેલ "વ્રજકોર્નર" માં આવેલ બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ ફલેટ નં. .... નો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

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

રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળની બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગસીયાળી/૫૨૦/૧૭/૪૭૪૬

ફલેટનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. .... તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ. ....

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી .... (PAN ....)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ. .... ધંધો :– ....

ઠે. ....

.... ::: તે ફલેટ ખરીદનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર / ખરીદનાર (Purchaser) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

<u>બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર :–</u>

શ્રી હરેશભાઈ વસંતભાઈ અગ્રાવત (PAN : ADKPA1846M)

હિન્દુ, ઉ. વ. આ. ૪૬, ધંધો : બાંધકામ

ઠે. પાર્થ એવન્યુ, અંબિકા ટાઉનશીપ, જીવરાજ નગરી પાસે, મવડી,

રાજકોટ. ::: તે ફલેટ વેચનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)

પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ફલેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફલેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન / ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના તાલુકા રાજકોટના કાંગશીયાળી ગામ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૮/૩ પૈકી ૧ ના રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના દેવકીપાર્ક તરીકે ઓળખાતા પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ૩ ના સબ પ્લોટ નં. ૩/૧ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૩૪૮–૪૮ ની જમીન ઉપર આવેલ વ્રજ કોર્નર ના નામ થી ઓળખાતી બિલ્ડીંગની જમીન શ્રી હરેશભાઈ વસંતભાઈ અગ્રાવત એ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૫૭૭ તા. ૩–૧૧–૨૦૧૭ થી શ્રી ચંપાબેન ધીરજલાલ ઠુંમર પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહું મીલ્કત વિકાસકર્તા / પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા / પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વહિવટ અને વહેવાર કરવાનો વિકાસકર્તા / પ્રમોટરને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ૩ ના સબ પ્લોટ નં. ૩/૧ ની કુલ જમીન ચો. મી. આ. ૩૪૮–૪૮ ઉપર કુલ .... રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવા માટે વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરીમાંથી બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાની નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગસીયાળી/પ૨૦/૧૭/૪૭૪૬ તા. ૧–૧૧–૨૦૧૭ તથા મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ...... બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોટરમાં પાંચ ઓફીસ તથા કવર્ડ પાર્કીંગ, કોમન સીડી, લીફટ, ફર્સ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર ચાર ફલેટ તથા ફીફથ ફલોર પર બે મળી કુલ ૧૮ ફલેટસનું વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ બાંધકામ કમરેલ છે અને બાંધકામ પૂર્ણ થતા રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળની કચેરીમાંથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં. .... તા............ થી મેળવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગમાં દરેક ફલોરમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના શેડયુલ – એ માં દર્શાવવમાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ .... નામ આપેલ છે.

(૩) સદરહું પ્રોજેકટ (પરીયોજના) ની વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધીકારી પાસે રજી. નં. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે જોડેલ છે.

(૪) સદરહું વ્રજકોર્નર ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ ફલેટ નં. .... ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચતુઃસીમા આ સાથે નીચે શેડયુલ–એ માં આપવામાં આવેલ છે તે ઈમારત માંહેથી .... માળે આવેલ ફલેટ નં. .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. .... તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ. .... છે. સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ ફલેટની વિગત તથા ચતુઃસીમા આ સાથે નીચે શેડયુલ–બી માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ફલેટ માંહેના અમો વેચનાર / પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકના તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત સદરહું ફલેટ અમો વેચનાર / પ્રમોટરએ તમો લખાવી લેનાર / ફલેટ ખરીદનારને રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. સદરહું ફલેટના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ અમો વેચનાર / પ્રમોટરને તમો ફલેટ ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે અને સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન તકરારી કબજો અમો વેચનાર / પ્રમોટરએ તમો ફલેટ ખરીદનારને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી વારસોનો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ફલેટને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે શેડયુલ–સી માં આપવામાં આવેલ છે. (સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું ફલેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૫) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે.

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

(૬) સદરહું વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારા સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે દરદાવો નથી કે સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર કોઈ વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને સદરહું ફલેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અંગેના જે કાંઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, હાઉસ ટેક્ષ, જી.એસ.પી.સી. ના ગેસના બીલો વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કંમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. ત્યાર પછીથી આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતા તમો ખરીદનારએ ભરવાના છે અને તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ હવે પછી આ ફલેટ તથા ઉપરોકત તમામ પ્રકારના વેરાઓ તથા પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન, જી.પી.એસ.સી. નું ગેસ કનેકશન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાન થાય ત્યાં ત્યાં અમારી સહી કરી આપીને આ ફલેટ તથા તેને લગતા તમામ વેરાઓ તથા ઉપરોકત કનેકશનો તમારા નામે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ – ૧૫ (પંદર) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી – વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ફલેટ ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં અમો ઉપર જણાવેલ તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી શકીશું.

(૮) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સબંધે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબંધ જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ફલેટ ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧: સદરહું વ્રજકોર્નર માં આવેલ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરીએ આપેલ બાંધકામના પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો ફલેટ ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો ફલેટ ખરીદનારએ કબુલ કરેલ છે.

:૨: સદરહું ફલેટના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલ છે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફલેટ ઓનર્સ / કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ – સી માં કરવામાં આવેલ છે.

:૩: સદરહું વ્રજકોર્નર માં આવેલ ફલેટની યોજના માહેથી બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલું છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ / ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. વ્રજકોર્નર માં આવેલ ફલેટોની યોજનાની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ફલેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચૂકવવાના રહેશે અને વ્રજકોર્નર માં આવેલ ફલેટોની બિલ્ડીંગના એસોશીએશને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફલેટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી તમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપો છો. અમારી માલીકીના વ્રજકોર્નર માં આવેલ ફલેટોની યોજના માંહેથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

:૪:   સદરહું એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીક અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

:૫:   વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ, લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદારના પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૬:   સદરહું તમો ફલેટ ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ ન થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

:૭:   સદરહું સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખૂલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ફલેટ ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

:૮:   સદરહું આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડઝ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું ફલેટનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ

ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૯: સદરહું ફલેટના અમો ફલેટ વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજા સહીત તમો ફલેટ ખરીદનારને આ ફલેટ વેચાણ આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના કે ફલેટના હદહદુત તથા બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ આવેલ છે તે તમો ફલેટ ખરીદનારએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

:૧૦: સદરહું ફલેટ ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બર્સ એ આ ફલેટના નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું ફલેટ તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું ફલેટમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફલેટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં. ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

:૧૧: આ બિલ્ડીંગમાં ફલેટ હોલ્ડરોએ આ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફલેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં રહેતા 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 દિવાલોનો જાહેરાતના

હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાની જગ્યાના પ્રમાણના ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવો ખર્ચ આપવામાં ફલેટ હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તેની સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે અંગેના કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર બિલ્ડીંગ પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર ફલેટ માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ બિલ્ડીંગનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફલેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ફલેટ હોલ્ડરનો હકક રહેશે.

:૧૨: આ બિલ્ડીંગના ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંપાઉન્ડમાં કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

:૧૩: સદરહું વ્રજકોર્નર માં આવેલ ફલેટોની યોજના ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાની રકમ આ બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમજ આ તમામ જાતના સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

:૧૪: સદરહું ફલેટની બહારની દિવાલ કે લોડ બેરીંગ દિવાલમાં કોઈપણ ફેરફાર ફલેટ ખરીદનાર કરી શકશે નહીં પરંતુ અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર બિલ્ડીંગને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આવા ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે બિલ્ડીંગને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે

ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આવા ફેરફાર કરતી વખતે બાંધકામ અંગની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસીસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, તેમજ તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

:૧૫: સદરહું ઉપરોકત બંને બિલ્ડીંગોની ફલેટોની યોજનાનું નામ અમોએ વ્રજકોર્નર રાખેલ છે. આ નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો કે બદલી શકશો નહીં.

:૧૬: આ આપણાં બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફલેટ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

:૧૭: સદરહું બિલ્ડીંગની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફલેટ હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર–નિચેના ફલેટ હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧૮: સદરહું ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે તમો ફલેટ ખરીદનારને શીરે છે.

:૧૯: રેરા નિયમ મુજબના વેચાણ કરાર નં. .... તા. .... માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હક્કો, અધિકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિ. બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

:૧૯: સદરહું બિલ્ડીંગમાં ફલેટસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાણવણી માટે સાઈન બોર્ડની રેગ્યુલારીટી આવશયક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહીં તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે

સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કોઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગ ઉપરની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં બિલ્ડીંગના ફલેટ ધારકો તથા ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના કોઈ સભ્યએ જાહેર ખબર, હોર્ડીગ્સ, મોબાઈલ ટાવર અથવા કોઈપણ પ્રકારનું પોસ્ટર ચોટાડી શકાશે નહીં પણ ફલેટ ધારકો અગાસીનો વપરાશ કરી શકશે.

:૨૦: સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટવાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કીંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. કોઈપણ જાતના ધંધા રોજગારના એટલે કે કોમર્શીયલ વાહનોનું પાર્કીંગ, સદરહું બિલ્ડીંગમાં કરવા દેવામાં આવશે નહીં. તથા કોઈપણ અંગત સામાન કોમન એરીયામાં રાખવા દેવામાં આવશે નહીં. ગેસ્ટ પાર્કીંગ સંકુલની બહાર કરવાનું રહેશે. ફલેટ ધારક પાલતુ જાનવર રાખી શકશે નહીં.

:૨૧: સદરહું બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ, ભાડે આપેલ ફલેટ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ એસોસીએશન જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફલેટ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફલેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોસીએશને નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. એસોસીએશનએ નકકી કરેલા દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. સદરહું ફલેટ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો ફલેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. વ્રજકોર્નર માં આવેલ ફલેટોની યોજના માં જયારે ફલેટ લીઝ ઉપર, ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા

વગર રહેવા માટે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યકિત / કંપની / સંસ્થાને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું .... નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે. ત્યારબાદ જ તે ભાડે અથવા ભાડાની રકમ લીધા વગર વાપરવા આપી શકાશે.

:૨૨: સદરહું વ્રજકોર્નર માં આવેલ ફલેટોની યોજના ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં અંદર કે બહાર ક પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર–ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૩: ફલેટ ઘારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ –૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

:૨૪: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટ તેમજ અન્ય સેવાઓનું એન.ઓ.સી. દર વર્ષે જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૫: સદરહું ફલેટ બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમોલ લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફલેટ અંગે કલમ–૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોને આ ફલેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૦) સદરહું વ્રજકોર્નર માં આવેલ ફલેટોની યોજનામાં ઓળખાતા બિલ્ડીંગ (પ્રોજેકટ) ની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. ..... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહું "રેરા" ના કાયદામાં દર્શાવ્યા

મુજબની ક્ષતીની જવાબદારી તમોને કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષ સુધીની પ્રમોટરની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય સદરહું બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ માટે .... ના તમો ફ્લેટ ખરીદનાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને અનુ. નં. .... તા. .... થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનના નીતિ નિયમો મુજબ તમારે તેનો કરજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૨) રદ કરવું : જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો 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 નહીં તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

(૧૩) તકરારનો નિકાલ : પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને નિયુકત થયેલ સતાધીશને Real Estate (Regulation and Development) act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. જે તમોને નીચે મુજબ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. સદરહું ફ્લેટના ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ફ્લેટ ખરીદનારને કોઈ વાંધો નથી તે અંગેની તમો ફ્લેટ ખરીદનાર આથી કબુલાત આપો છો.

૧.

૨.

૩.

—:: શેડયુલ – એ (મીલકતનું વર્ણન) (પાર્કીંગ વિગેરે સહિત) ::—

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન / ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના તાલુકા રાજકોટના કાંગશીયાળી ગામ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૮/૩ પૈકી ૧ ના રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના દેવકીપાર્ક તરીકે ઓળખાતા પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ૩ ના સબ પ્લોટ નં. ૩/૧ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૩૪૮–૪૮ ની ખુલ્લી જમીનની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃસીમા

ઉતરે	:	સર્વે નં. ૫૮/૨ ની બીજાની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	૧૮–૦૦ મીટરનો પ્રપોઝડ ડી.પી. રોડ આવેલ છે.
પુર્વે	:	૨૪–૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	સબ પ્લોટ નં. ૩/૨ આવેલ છે.

—:: શેડયુલ – બી (ફલેટનું વર્ણન) ::—

—:: શેડયુલ–સી (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન) ::—

ઉપરોકત વિગતેના પરિશિષ્ટ 'એ' માં દર્શાવેલ ઈમારત માંહેના ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહિયારી સુવિધાઓ અને કોમન એરીયાની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ–એ માં વર્ણન કર્યા મુજબની મીલ્કતની સહિયારી સુવિધામાં આ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ગ્રાઉન્ડ ફલોરનું પાર્કીંગ, સીડી, બીમ, ફાઉન્ડેશન, કોલમ, દિવાલ, લીફટ

તથા પ્લબીંગ, કોમન ડ્રેનેજ, કોમન લાઈટ તથા લાઈટ ફીટીંગ, તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન પાણીની વ્યવસ્થા, ઈલે. મોટર, વિગેરેના હકકો ફલેટ ધારકોનાં કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

રાજકોટ.

તા. ....

અત્ર :::::::::::::::::::::::::::::::::::: મતુ અત્ર ::::::::::::::::::::::::::::: શાખ

———————————————— ૧.

....

( ) ૨.

....