// ઓનરશીપના ધોરણેફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ //

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના ગામ કોઠારીયાના રે.સર્વે નંઃ૮૫ પેકી ૪ પૈકી ૧ ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંઃ૩૪ ની જમીન ચો.મી.૧૧૦–૩૨ તથા પ્લોટ નંઃ૩૫ ની જમીન ચો.મી.૧૧૮–૩૪ એમ કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૨૮–૬૬ ઉપર આવેલ **"સાઈ દર્શન"** માહેથી **..... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંઃ.....** નો બીલ્ટઅપ એરીયા આ. ચો.ફુટ ...... બરાબર **ચો.મી.આ....../કારપેટ ચો.મી..........** જેની વેચાણ **કિમત રૂા............/–** (અંકે રુપિયા ....પુરા) નો ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

મકાનુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર ક્રમાકઃ..
૨૨૧ મંજુરી નંબરઃ

શ્રી ...., હિન્દુ,ઉ.વ.આ.....
ધંધોઃ......, સરનામુઃ .... રાજકોટ
PAN NO.............................
...તે લખાવી લેનાર—ફ્લેટ ખરીદનાર.

જોગ લખી આપનારઃ—

"સાઈ દર્શન" એપાટમેન્ટના પ્રમોટરો

૧ઃ **શ્રી રસીકભાઈ ડાયાભાઈ સોલંકી,**
હિન્દુ, ૩્ર.વ.આ.૪૫,, ધધોઃવેપાર,

૨ઃ **શ્રી ગૈારાગભાઈ કમલેશભાઈ કોઠારી,**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૫, ધંધોઃવેપાર,

૩ઃ **શ્રી દિપકકુમાર ગુણવંતરાય જાની,**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધોઃવકીલાત,

૪ઃ **શ્રી સજયભાઈ ડાયાભાઈ સોલંકી,**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધોઃકડીયાકામ

ઠેઃ ....રાજકોટ

..તે લખી આપનાર—ફ્લેટ વેચનાર.

જોગ આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણે આ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કેઃ—

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના હાલ રાજકોટ મ્યુની.કોપો.મા સમાવેશ થયેલ **ગામઃ કોઠારીયાના રે.સર્વે નંઃ૮૫ પૈકી ૪ પૈકી ૧** ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ જમીનના **પ્લોટ નંઃ૩૪** ની **જમીન ચો.મી.આ.૧૧૦—૩૨ તથા પ્લોટ નંઃ૩૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૮—૩૪ એમ કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૮—૬૬** વેચનારાઓ દવારા રજી.વેચાણ **દસ્તાવેજ અનુ નંઃ૧૮૨૦ તાઃ૧૫/૦૪/૨૦૧૯** થી શ્રી વલ્લભભાઈ વાઘજીભાઈ રાઠોડ વિ.પાસેથી ખરીદ કરેલ આમ ત્યારથી સદર જમીન વહેચનારની આવેલ છે.ત્યાર બાદ સદર જમીન અન્વયેન નોધ કોઠારીયા ગામ નમુના નંઃ૨ મા નોધ દાખલ થયેલ છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહુ ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના હાલ રાજકોટ મ્યુની.કોપો.મા સમાવેશ થયેલ **ગામઃ કોઠારીયાના રે.સર્વે નં:૮૫ પૈકી ૪ પૈકી ૧** ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટ નં:૩૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૦–૩૨ તથા પ્લોટ નં:૩૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૮–૩૪ અમ કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૮–૬૬ ખુલ્લી જમીનમા રહેણાંક હેતુનુ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુંની.કોપોરેશનમાથી બાંધકામ પરવાનગી નં:.૯૭૦.તા:.૧૩–૦૯–૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે. અને જે બાંધકામ પરવાનગી આધારે સદર જમીનમા "સાઈ દર્શન " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક લો–રાઈઝ બિલ્ડીગોનુ બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે જે બદલનો રા.મ્યુ.કોપો.મકાન વપરાશનો દાખલો પ્રમાણપત્ર નં:............તા:..............થી મેળવેલ હોય જે ફલેટના તમામ પ્રકારે વેચાણ વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે. હોય સદરહુ ફલેટનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવા માટે અમો કાયદેસર રીતે હકક, અધિકાર અને સતા ધરાવીએ છીએ.

(૩) સદરહુ અધિકારની રૂએ સદરહુ ફલેટ તમોને અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી, ભોગવટા, કબ્જા અને ઈજમેટના હકકો સહીત **ઉધડી કિંમત** .... (અંકે રૂપિયા ....પુરા)માં વેચાણ આપતા વેચાણનો ચુકતે અવેજ આ નીચે લખી વીગતેથી તમારા પાસેથી સંભાળી લઈ સદરહુ ફલેટ હાલ જે સ્થીતીમાં આવેલ છે તે સ્થીતીમાં તમોને વેચાણ આપી સદરહુ ફલેટનો ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી કબજા સાથે સદરહુ ફલેટનો ખાલી કબજો આજરોજ તમોને સોપી આપેલ છે. જે તમોએ તપાસી સંભાળી લેતા સદરહુ ફલેટના આથી તમો આજથી સુવાંગ માલીક અને સ્વતંત્ર માલીક અને સ્વતંત્ર કબજેદાર થયા છો જે આથી તમોન ઓટોમેટીકલી ટ્રાન્સફર થાય છે. જે તમો લીલા વંશ પરંપરા ભોગવજો, વશજો, વશાવજો તમારૂ દિલ ચાહેતે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વાલી, વંશ, વારસોનો કે અન્ય કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, પ્રથમ હકક, ચાર્જ હકક, હિસ્સો, દર દાવો, લીયનનો હકક, વારસાઈ હકક, ભરણપોષણનો હકક, ટાઈટલ પરત્વેનો હકક, કે કોઈપણ પ્રકારનો દાવો રહેતો નથી તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કે તે સબંધે કે આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સબંધે કે અમારા પુરોગામીઓ ના રાઈટસ, ઈન્ટરેસ્ટ, નામ ટ્રાન્સફર, માલીકી કબજા કે ટાઈટલ પરત્વે કદી કોઈપણ જાતનો વાંધો, તકરાર આવેતો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા તમામે તમામ પ્રકારની રકમ તમો અમારા પાસેથી તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર છો તેનુ આથી તમોને પાકુ વચન, વિક્ષ્વાસ, ખાતરી આપીએ છીએ.

(૪) સદરહુ ફલેટવાળા બિલ્ડીગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ તમોને બતાવેલ છે. અને અમોએ તેઓનુ ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈ કરેલ છે અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે .

(૫) સદરહુ ફલેટવાળા બિલ્ડીગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેશીફીકશન વાળા રા.મ્યુની.કોર્પો.ની કચેરીએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરભપ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનુ તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુંજબના ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દીશા તેમા વાપરવામા આવેલ માલ—મટીરીયલ્સ, વિગેરે તમો વેચાણ રાખનાર જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ, તપાસી, ચોકસાઈ કરીને તમોને બરાબર માલુમ પડતા અને તે બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર ન હોય તેનો કબજો ભોગવટો તમોએ આજરોજ સંભાળેલ છે. તેની માપસાઈઝ, હદનિશાન તેમા વાપરવામા આવેલ માલ મટીરીયલ્સ કે બાંધકામની ગુંણવતા સબંધ કોઈ જ વાંધો તકરાર રહેતા નથી.

(૬) સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે અને તેમા તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક,હિત,હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૭) સદરહુ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટવાળા બીલ્ડીગ **"સાઈદર્શન"**મા આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **"સાઈદર્શન ઓનર્સ એસોસીએશન"** તથા સોસાયટીના સભ્ય થવુ તમારા માટે ફરજીયાત છે અને સદરહુ એસોસીએશનના તથા સોસાયટીના સભ્ય દરજજે જોડાવવા એલોટી આથી સહમત થાય છે. અને સદરહુ એસોસીએશનના તથા સોસાયટીના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓ શેડયુલ—સી મા દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશો અને એસોસીએશન તથા સોસાયટી દવારા બહુમતીએ લેવાયેલ તમામ નિર્ણયને બધા ઓનર્સએ પાલન કરવાનુ રહેશે જે સર્વમાન્ય રહેશે અને એસોસીએશન કે સોસાયટી વિરુધ્ધ જનાર કોઈપણ સભ્ય કે ઓનર્સની સહીયારી સુવિધાનો વપરાશ બધ કરાવી દેવામા આવશે, જેથી સદરહુ બીલ્ડીગના દરેક ઓનર્સએ બહુમતીએ લેવાયેલ

નિર્ણયને માન્ય રાખી સહકાર આપવાનો રહેશે. અને આ ફલેટવાળા બિલ્ડીગના એલીવેશનમા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી જે અંગે એલોટી પાકી ખાત્રી સાથે સહમતી આપે છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીગનુ નામ"**સાઈદર્શન**" રાખેલ છે તેમા તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૮) સરદહુ ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો, તેમજ તમારા બિલ્ટઅપ એરીયાવાળ ા ભાગમા તમારી ઇચ્છા મુંજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો, પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીગને અસર કે નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચર, ડીઝાઈનની વિરુધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામ મંજુરીથી વિરુધ્ધ કોઈપણ પ્રકારના પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૯) સદરહુ ફલેટવાળા બિલ્ડીગમા તમોને જે ફલોર ઉપર ને જે જંગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેચાણ કરવામા આવેલ છે તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા પુરતુ તમારુ લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સીવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુંવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમા કોઈપણ સંજોગોમા બિલ્ડીગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીગમા આવેલ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળીને પ્રર્વતમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સતાવાળાઓની પુર્વ મંજુરી ને આધીન રહીને નવું બિલ્ડીગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલો બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર તેટલો જ બિંલ્ટઅપ એરીયાવાળો ફલેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલો સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપત થાય છે. તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો કેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત મરી સંવાગ કબજા ભોગવટાની અને સ્વતંત્ર માલીકીની છે. જેમા કોઈ વ્યકિતનો ભાગ, લાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારે, કોઈપણ વ્યકિત, બેક, પેઢી અર્ધ-સરકારી કે સરકારી લેણુ નથી અને તદન બોજા મુકત છે. સદરહું મીલકત કોઈપણ

પ્રકારે કે કોઈ જગ્યાએ ગીરો મુકેલ નથી, કોઈને વેચાણ, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી કે સેટલર ઓફ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી, તેની આથી અમો વેચનાર તમો ખરીદનારને ખાત્રી,વચન અને વિશ્વાસ આપુ છુ.

(૧૧) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કત પર કેન્દ્રસરકાર, ગુજરાત સરકારનુ કે બીજી કોઈપણ બેકનુ કે કોઈપણ પ્રકારની લોનની રુએનુ ગીરો, જામીનગીરીનો બીજો કે કોઈ કરજ કે બોજો નથી અને કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી સદરહુ મીલ્કત મારા એકલાની સંપુર્ણ હકકની છે.. તેમા મારા સિવાય બીજા કોઈનો લેશમાત્ર હકક કે અધિકાર નથી ઉપરની તમામ બાબતોનો અમોએ સંપુર્ણ વિશ્વાસ, વચન અને પુરેપુરી ખાત્રી આપીને જે સદરહુ મીલ્કતનો વેચાણનો પુરેપુંરો અવેજ સંભાળી લઈને વેચાણ આપેલ છે. આ સદરહુ મીલ્કત અગે કે માલીકી હકક સબંધે કોઈપણ વાંધો કે તકરાર હોય કે ઉઠાવે તો તેવા પ્રસગે તે અંગે થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા નુંકશાનીની અને પરીણામની જવાબદારી મારી તથા મારા વાલી, વશ, વારસોના શીરે છે અને રહેશે.

(૧૨) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કત અંગેના આજદિવસ સુધીના તમામ જે કાઈ વેરાઓ, લીઝ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે આજદિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. અને હવે પછીના જે કંાઈ વેરાઓ, લીઝ અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે આવે તે તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે તેમ છતા પણ આજ સુધિમા કોઈપણ આવી જવાબદારી ઉત્પન્ન થાય તે અમો વેચનારે ભરવાની રહેશે. તેવુ પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપુ છુ. તેમજ જરુરી નામ ટ્રાંન્સફર તમારા ખર્ચે કરાવી લેશો જે માટેના જરુરી અરજી ફોર્મ વિગેરેમા અમો વેચનારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવાની છે.

(૧૩) સદરહુ "સીધ્ધી–૫" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ નીચે મુજબની શરતોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે.

એઃ– સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ **"સાઈ દર્શન"** બીલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજું કે ઉપર નીચે વાળા શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોચે તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકાર ના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરશો નહી.

બીઃ— આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ—૨ માં તમારી માલીકી જગ્યાના બિલ્ટઅપ એરીયાનુ માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમા માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉચાઈ દર્શાવેલ છે તેમા કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

સીઃ— "સાઈ દર્શન" બિલ્ડીગની સલામતી, રક્ષણ,મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ ફ્લેટ કબજેદારોના સુખાધિકારની સુંરક્ષ માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવીકે બિલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સંફાઈ કામદાર રાખવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળ શે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશમાટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેમા તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસીએશને ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે.

ડીઃ— સદરહુ એશોશીએશનમા એશોશીએશનના બંધારણની જોગવાઈ મુજબ અને વખતો વખત થયેલા ઠરાવો મુંજબ હોદેદારો નિમવામા આવશે અને જરુર પડયે એક વ્યકિતની મેનેજર તરીકે નિમણુક કરવામા આવશે અનુ આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીગ કે બીલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમા કે સહિયારી સુંવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

ઈઃ— તમારી એકસલુઝીવ પજેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામા આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડીગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમા આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એંશોશીએશનને ઉપરોકત કલોઝ, 'સી' મા જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

એફઃ— એશોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુજ તમારી મીલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મીલ્કત સામે એશોશીએશનનો અગ્રહકક(લીયન) છે.

જીઃ– તમારા ફલેટના એરીયાવાળા કબજાની અંદર દિવાલમા વખતો વખત જે કાંઈ રીપ્રેરીગ કરવાની જરુર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અગત ખર્ચ કરવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમા કોમન એરીયામા જે રીપેરીગ કરવાનુ જરુરી બને તે બધાના વતી એશોશીએશન કરાવશે અને તેના ખર્ચમા તમારે વરાડે પડતો હીસ્સો આપવાનો છે.

એચઃ– સદરહુ ફલેટવાળા બિલ્ડીગના માપ સમજેલ છે જે હકીકતે લખાવી લેનારને બિલ્ડીગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનર તેમા વાપરવામા આવનાર માલ મટીરીયલ્સ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફ્લેટ અમો લખાવી લેનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકારાર નથી કે ભવિષ્યમા લેવાનો નથી.

આઈઃ– સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળા બિલ્ડીગની દિવાલો સીડી, પાઈપલાઈન કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોટયાર્ડ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાકીગ, વિગેરેમા કે ઈમારતમા બારોબારના રંગરોગાન બારી દરવાજા તથા એલીવેશનમા તમો લખાવી લેનાર કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

જેઃ– સમગ્ર બિલ્ડીગના અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા આવેલ પાકીગ, પાણીનો અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો ફલેટસ હોલ્ડરોએ તેમના હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ રહેશે.

(૧૩) આ દસ્તાવેજમા સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાય ની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુંજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ અધિનિયમની જોગવાઈઓને માન્ય રાખીને તેવી તકરારોનો અંત લાવવાનો છે. અને સર્વે માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૪) DISPUTE RESOLUTION /વિવાદનો ઉકેલ

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે,.બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડો અધિકારી દવારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૧૫) સદરહુ મીલ્કતને લોગતા અમો વેચનારના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દશાવતા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલડીડ્ઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે.જે તમોને સોપી આપેલ છે.

૧:– રજી.વે.દસ્તા.અનું નં:૧૮૨૦ તા:૧૫/૦૪/૨૦૧૯ નો અમો લખી આપનારાઓ રસીકભાઈ ડાયાભાઈ સોલંકી વિ. જોગ શ્રી વલ્લભભાઈ વાધજીભાઈ રાઠોડ વિ.એ કરી આપેલ છેતેની નકલ.

૨:– રજી.વે.દસ્તા.અનુ નં:૧૭૧૧૪ તા:૧૪/૦૯/૨૦૧૧નો શ્રી વલ્લભભાઈ વાધજીભાઈ રાઠોડ વિ. જોગ શ્રી ભુપેન્દ્રભાઈ સવજીભાઈ વાડોદરીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૩:– અમો વેચનારનાના નામની નોધવાળા રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ.

૪:– મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી તથા મકાન વપરાશનો દાખલાની નકલ.

૫:– રજી.દસ્તા.અનુ નં:૧૬૨૨૧ તા:૮/૧૦/૨૦૦૮ના રોજ શ્રી ભુપેન્દ્રભાઈ સવજીભાઈ વાડોદરીયા જોગ શ્રી લક્ષ્મીબેન ભુપતભાઈ પટેલ એ કરી આપેલ વે.દસ્તાવેજની નકલ.

૬:– રજી.વે.દસ્તા.અનુ નં:૪૩૨૯ તા:૨૪/૪/૨૦૦૬ના રોજ શ્રી લક્ષ્મીબેન ભુપતભાઈ પટેલ જોગ શ્રી ચનાભાઈ ઠાકરશીભાઈ પટેલએં કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૭:– જીલ્લા વિકાસ અધિકારી રાજકોટએ હુકમ નં:એ.લે.રે.કો.ક.૬૫/કેસ નં:૨૨૬/૦૭–૦૮/વશી/૧૯૪૬/૫૩ તા:૨૬/૨/૨૦૦૮ના હુકમની નકલ.

૮:– મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૧૬). આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના અવેજની રકમ આ નીચે લખી વિગતેથી મળી ગયેલ છે.

રૂા. પૈસા

.... અંકે રુપિયા .... બેકનો ચેક નં:......... તા:.............. ના રોજનો શ્રી ....ના નામનો.

.... અંકે રૂપિયા .... પુરા ઉપરની વિગતે અમોને મળેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતેથી તમારા પાસેથી મળી ગયેલ છે જે મળી ગયાની આથી અમો પહોચ સ્વીકારીએ છીએ જે અંગે અમારે કશો વાંધો કે તકરાર છે નહી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો રહેતો નથી.

(૧૭) આ સદરહુ ઈમારતમા આવેલ એપાટમેન્ટ(ફલેટ)અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે, રજી...........તાઃ...........થી નોધણી કરાવેલ છે. જેથી આંપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૧૮) રેરા નિયમ મુજબના વેચાણ કરાર અનુ નંઃ......તાઃ............. મા દર્શાવવામા આવેલ તમામ હકકો, અધિકારો, જવાબદારીઓ શરતો, વિ બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સદરહુ બિંલ્ડીગમા આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એશોશીએશન/સોસાયટીને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુંવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના વર્ષ–૦૨(બે) ની અદર સોપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરુરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી/, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સતાધિશોના પરવાના, વિગેરે ઓનર્સ એશોસીએશન/સોસાયટીને સોપી તે સાથે સોપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરુર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(૨૦) SEVERABILITY / અલગતા બાબતઃ–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ 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 આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુંધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસ્રંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૧) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફલેટના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારના શીરે છે તથા ત્યાર બાદ આવતા ઈન્કમટેક્ષ બાબતની નોટીસની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે છે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

// પરિશિષ્ટ–એ //

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના હાલ રાજકોટ મ્યુની.કોપો.મા સમાવેશ થયેલ **ગામઃ કોઠારીયાના રે.સર્વે નંઃ૮૫ પૈકી ૪ પૈકી ૧** ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ જમીનના **પ્લોટ નંઃ૩૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૦–૩૨ તથા પ્લોટ નંઃ૩૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૮–૩૪ એમ કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૮–૬૬** ની જમીન ઉપર આવેલ **"સાંઈ દર્શન"** ના નામથી ઓળખાય છે જેનુ વર્ણન તથા સંયુકત ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

–ઃવર્ણનઃ–

"સાઈ દશેન"ના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા કવર્ડ પાકીગ,સીડી તથા લીફટ,ફસ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોર ઉપર બે–બે ફલેટ મળી કુલ–૧૦ ફલેટ આ એપાટમેન્ટમા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં–કવર્ડ પાકીગ, પેસેજ, લીફટ તથા સીડીનુ બાંધકામ, ફસ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી–લીવીગ, ડાઈનીગ, કિચન, ૨–બેડરુમ, ટોઈલેટ, વોશ એવુ એક યુનીટ અને લીવીગ, ફાયર, કિચન ૨–બેડરુમ,૨–ટોઈલેટ, વોશ એવુ બીજુ યુનીટ તથા પેસેજ લીફટ, સીડીનું બાંધકામ તથા..ફીફર્થ ફલોર ઉપર લીવીગ/કિચન, ડાઈનીગ, બેડરુમ, ટોઈલેટ, ૨–ટેરેસ એક એક યુનીટ અને લીવીગ, ફાયર, કિચન, બેડરુમ,ટોઈલેટ ટેરેસ, વોશ અંવુ બીજુ યુનીટ તથા પેસેજ લીફટ,સીડીનુ બાંધકામ છે જે આખીયે જગ્યાની ચતુઃસીમા નીચે મુંજબ છે.

ઉતરેઃ– પ્લોટ નંઃ૩૬ તથા ૩૭ આવેલ છે.
દક્ષિણેઃ– ૯–૦૦ મી.નો રોડ આવેલ છે.
પુર્વેઃ– પ્લોટ નંઃ૩૩ આવેલ છે.
પશ્ચિમેઃ– ૭–૫૦ મી.રો રોડ આવેલ છે.

(સદરહુ ફલેટનો વણવહેચાયેલો હીસ્સો ....ચો.મી.છે.)

// પરિશિષ્ટ–બી //

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના હાલ રાજકોટ મ્યુની.કોપો.મા સમાવેશ થયેલ ગામઃ **કોઠારીયાના રે.સર્વે નંઃ૮૫ પૈકી ૪ પૈકી ૧** ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ જમીનના **પ્લોટ નંઃ૩૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૦–૩૨ તથા પ્લોટ નંઃ૩૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૮–૩૪ એમ કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૮–૬૬** ની જમીન ઉપર આવેલ **"સાંઈ દર્શન"** ના નામથી ઓળખાય છે જે માહેથી ....**ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંઃ..........** નો બીલ્ટઅપ એરીયા આ. ચો.ફુટ .... બરાબર **ચો.મી.આ........./કારપેટ એરીયા ચો.મી.............**જેની સગવડતામા..સહીતનો ફલેટ તમોને તેના મર્યાદીત ભાગના હકકો સહીત ઓનરશીપથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરેઃ–

દક્ષણેઃ–

પુર્વેઃ–

પશ્ચિમેઃ–

// પરિશિષ્ટ–સી //

સહીયારી સુંવિધાઓ :–

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–એ મા દર્શાવેલ સમગ્ર ઈમારત હેઠળની જમીન, બીમ, પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, સપોટીગ વોલ, પેસેજ, પાકીગ પ્લેસ, સીડી, સીડીરુમ, લીફટ, લીફટ રુમ, ઈલેકટ્રીક લાઈટના ફીટીગ્સ, પ્લમ્બરીગનુ ફીટીગ્સ વોટર કનેકશન ફીટીઝ, કમ્પાઉન્ડ વોટર ટેક, ઓવર હેડ વોટર ટેક, સહીયારી સુવિધાઓમા છે. જયારે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા પાર્કીગની જગ્યાનો તમોએ અન્ય ફલેટ ધારકો સાથે સંયુકત રીતે પાકીગ માટે વાપરવાનો હકક છે.

સદરહું પ્રોજેકટનું બી.યુ. પર્મીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની F.S.I., કોમન એરીયા તથા અગાસીના હકકો પ્રમોટરના રહેશે નહી. તેનો તમામ હકક સોસયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૨૨). આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટ્રર કરાવી આપવો છે.

આ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર ચૂકતે અવેજની રકમ વસુલ મેળવીને કરી આપેલ હોય તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહી હોય આ નીચે સહીકરી શાખો કરાવી આપેલછે.
સ્થળઃ રાજકોટ તારીખઃ /૦ /૨૦૨૦

અત્રે::મતુ અત્રે::શાખ.

______________________________ ૧:............................

(રસીકભાઈ ડાયાભાઈ સોલંકી)

______________________________ ૨:............................

(ગૈારાંગભાઈ કમલેશભાઈ કોઠારી)

____

(દિપકકુમાર ગુણવંતરાય જાની)

____

(સંજયભાઈ ડાયાભાઈ સોલંકી)

::

____

(રસીકભાઈ ડાયાભાઈ સોલંકી)

____

(ગૈારાંગભાઈ કમલેશભાઈ કોઠારી)

____

(દિપકકુમાર ગુણવંતરાય જાની)

____

(સંજયભાઈ ડાયાભાઈ સોલંકી)
..વેચનાર.

____

(શ્રી.............................)
..ખરીદનાર.