:: ઓનરશીપથી ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર ૧૬-૧૯ ગુંઠાની "શાંતીનગર"ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટે બિન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના કુલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.- ૩૬૭ થી ૩૭૦ની જમીન ચો.મી.આશરે ૧૬૭૬.૮૯ (ચો.વાર આશરે-૨૦૦૫-૫૮) ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું સંકુલ કે જે **'સેફાયર એલીગન્સ'**તરીકે ઓળખાય છે. તે માંહેથી બિલ્ડીગ નં. - ....ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં......... નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમતઃ રૂા. -------------/-

અંકે રૂપીયા ------------------ પુરા.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:-	ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.
પ્રોજેકટનું નામ	:-	**'સેફાયર એલીગન્સ'**
સ્ટેમ્પ	:-	રૂા. ---------/-
ગામ	:-	રૈયા
રેવન્યુ સર્વે નં.	:-	૨૨૧ પૈકી
પ્લોટ નંબર	:-	૩૬૭ થી ૩૭૦
ફલેટનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ	:-	આ.ચો.મી -------- એટલે કે ----------- આ.ચો. ફુટ.

(પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ....તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.)

.... (PAN:)

હિન્દુ, પુખ્ત, ધંધો/ વ્યવસાય/ નોકરી

ઠે. ....

.... તે મિલ્કત ખરીદનાર

તે દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર

<u>જોગ લખી આપનાર.</u>

જે.એમ.જે. – બ્રુકલેન્ડ બિલ્ડકોન –

ભાગીદારી પેઢી વતી (PAN: AAPFJ4637D)

(૧) મયુરધ્વજસિંહ મહેન્દ્રસિંહ જાડેજા (PAN: AIVPJ3745J)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.- ૩૩, ધંધો–વેપાર

(૨) બ્રુકલેન્ડ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી. વતી(PAN:AAWFB2129F)

ભાવેશકુમાર મદનલાલ રાઠી (PAN: ABLPR4179B)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.- ૪૬, ધંધો–વેપાર

બંનેનું ઠે. જેએમજે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રા.લી.

ક્રિસ્ટલ મોલની સામે,

કાલાવાડ રોડ, રાજકોટ ....તે મિલ્કત વેચનાર (પ્રમોટર)

તે દસ્તાવેજ લખી આપનાર

આથી તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી જાહેર કરીએ છીએ કે :-

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર ૧૬–૧૯ ગુંઠા બાબતે જિલ્લા કલેકટરશ્રી રાજકોટનાએ બિનખેતી કેસ નં.– ૫૨/૨૦૦૨/૦૩, તા. ૨૧/૧૨/૨૦૦૨ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા હુકમ ફરમાવેલ છે. અને તે માટેનો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર થતાં કુલ જમીન આ.ચો.મી. ૬૬,૬૭૨–૦૦ના ક્ષેત્રફળ સહીતની મિલ્કત કે જે "શાંતીનગર" તરીકે ઓળખાય છે. સદરહુ રહેણાંક હેતુ માટે બિન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના કુલ પ્લોટસ માંહેથી **પ્લોટ નં.– ૩૬૭ થી ૩૭૦ની જમીન ચો.મી.આશરે ૧,૬૭૬.૮૯ (ચો.વાર આશરે–૨૦૦૫–૫૮)** – રાજકોટના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ૧ નં. ની બુકના અનુક્રમ નં. – ૪૧૧, તા. ૧૭/૦૧/૨૦૨૦ની વિગતે, અમો દસ્તાવેજ લખી આપનારએ જમીનના પુર્વ માલિક પાસેથી ખરીદ કરી માલીક બનેલ છીએ. જે વિગતે સદરહુ મિલ્કત અમો વેચનારની સ્વતંત્ર માલિકીની આવેલ છે.

(૨) ઉપરોકત પારા – ૧માં દર્શાવેલ જમીન / પ્લોટસ ઉપર બાંધકામ કરવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૪૮, તા.૧૬/૦૩/૨૦ની વિગતે બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. તે પ્લાન મુજબ, ઉપરોકત ઉલ્લેખલ જગ્યાનુ કુલ ત્રણ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં બિલ્ડીગ નં.– 'એ'માં કુલ સાત માળનું બાંધકામ કરેલ છે. દરેક ફલોર ઉપર – લિવીગ, કિચન એન્ડ ડાઈનીગ, બે બેડ રૂમ, ટોયલેટ, કોમન ટોયલેટ, વોશ, સી.બી. એવા ચાર ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે. તેમજ બિલ્ડીગ નં. – 'બી' તથા 'સી'માં કુલ ૬ માળનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. દરેક ફલોર ઉપર – લિવીગ, કિચન એન્ડ ડાઈનીગ, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોયલેટ,

સ્ટોર, વોશ, એવા બે ફ્લેટનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળેલ છે. આ ઉપરાંત બિલ્ડીગ નં. 'એ'માં પ્રથમ માળે ૪૦ ફુટના રોડ તરફ બે નાની ટેરેસ (૧૭૬-૮૫ આ.ચો.ફુટ તથા ૫૫૫-૫૩ આ.ચો.ફુટ)નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીગ નં.'બી'ના પ્રથમ માળ ઉપર ૩૧૪-૩૧ આ.ચો.ફુટનું આયોજન કરેલ છે. ઉપરોક્ત ત્રણેય બિલ્ડીગના આગળના ભાગે (૪૦ ફુટ તથા ૮૦ ફુટના રોડ ઉપર) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર વાણિજય હેતુ માટેની દુકાનો બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું વાણિજય તથા રહેણાંકના એપાર્ટમેન્ટના સંકુલને અમોએ **'સેફાયર એલીગન્સ'** નામ આપેલ છે. આમ આ મિલ્કત અમો લખી આપનારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે.

આ ઉપરાંત સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ, સીડી અને લીફ્ટ તથા તમામ બિલ્ડીગમાં પ્રથમ માળથી માંડી છેલ્લા માળ સુધી પહોંચે તેવી સુવિધાવાળી લીફ્ટ, અગાસી, પાણીનો ટાંકો, લીફ્ટ રૂમ તથા સોલાર વોટર હિટરની સુવિધાનું નિર્માણ કરેલ છે. સદરહું પ્રોજેકટને પ્રમોટરએ **'સેફાયર એલીગન્સ'** નામ આપેલ છે. આમ આ મિલ્કત અમો લખી આપનારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. આમ તેનો સંપૂર્ણ પ્રકારે વેચાણ, વ્યવસ્થા અને વહીવટ કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(૩) સદરહુ **'સેફાયર એલીગન્સ'** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ માહેથી, બિલ્ડીગ નં.......ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં...... (જે હવેથી આ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપેલ યુનિટ તરીકે ઓળખાશે.) નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... આવેલ છે.

તેમજ સદરહુ ફ્લેટમાં બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી. ...... તથા વોશ એરીયા આ.ચો.મી. .... છે. જે મળી ફ્લેટનો કુલ કારપેટ એરીયા .... આ.ચો.મી છે.

આ ઉપરાંત રહેણાંકના ફ્લેટસ ઉપર ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા આ.ચો.મી............ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ઓપન / કવર્ડ પાર્કીગ આ.ચો.મી. .... તેમ મળી કુલ એરીયા આ.ચો.મી. .... છે. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ-રના ખંડ " એન " મુજબ કવર્ડ પાર્કીગ/ કોમન પાર્કીગ તથા સહીયારી સુવિધામાં ફકત રહેણાંકના ફ્લેટધારકોને વરાળે પડતા હકક સહિત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

ઉપર ઉલ્લેખેલ પ્રોજેકટ - .... માંહેથી......... બિલ્ડીગમાં ફ્લેટ - વેંચાણ આપેલ યુનિટનો તમો દસ્તાવેજ લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા........ /- અંકે રૂપિયા .... પુરાથી વેચાણ આપેલ છે. જે બાબતે રેરાના કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસારે રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નં......, તા...... ના રોજ નોધાયેલ છે. સદરહુ સાટાખતની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતેથી અવેજની રકમ તમો દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર પાસેથી ચુકતે વસુલ મેળવી, આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો મિલ્કત ખરીદનાર જોગ લખી આપેલ છે.

આ દસ્તાવેજથી મિલ્કત ખરીદનારએ, ખરીદેલ મિલ્કતના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તથા ડિપોઝીટની રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામા આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૪) આજરોજ આ દસ્તાવેજથી તમો લખાવી લેનાર ઉપરોકત પારા - ૩માં ઉલ્લેખેલ યુનિટના આજથી સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર થયેલ છો. જેથી જે તે યુનિટ તમોને ઓટોમેટીકલી ટ્રાન્સફર થાય છે. જે તમો લીલાવંશ, પરંપરા ભોગવજો, વસજો, વસાવજો

તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ ઉપભોગ ભોગવટો કરજો. તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ વારસોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, પ્રથમ હકક, ચાર્જ હકક, અગ્ર હકક વિગેરે નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું કરજ,બોજો વિગેરે નથી. તેમ છતાં તે અંગે અમારા કે અમારા પુરોગામીના માલીકી, ટાઈટલ રાઈટસ, વેચાણ, કબજા નામ ટ્રાન્સફર કે અન્ય બાબતો અંગે કોઈપણ વાંધો તકરાર ઉત્પન થાય તો તે સમયે થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ, પરીણામ અને નુકશાની ની તમામ જવાબદારી અમારી રહેશે.

(૫) ઉપર્યુક્ત પારા – ૩માં ઉલ્લેખેલ વેચાણ આપેલ યુનિટનો અવેજ અમો દસ્તાવેજ લખી આપનારને નીચેની વિગતે પ્રાપ્ત થયેલ છે.

ક્રમ	રકમ	વિગત
(૧)	રૂા. -------/-	તા. ------- ના રોજ થયેલ સાટાખતની વિગતે
(૨)	રૂા. -------/-	તા. ------- ના રોજ

કુલ રૂા. ----/- અંકે રૂપિયા ----------- ચુકતે વસુલ મળેલ છે.
જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. અને મિલ્કતના અવેજ બાબતે કોઈ લેતી દેતી બાકી રહેતી નથી.

(૬) સદરહુ ફલેટવાળા સમગ્ર બીલ્ડીગનું વર્ણન તથા ચર્તુ:સીમા તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન અને ચર્તુ:સીમા તેમજ તેને લગતી સહીયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ નીચે લખ્યા પરિશિષ્ટો 'એ', 'બી' અને 'સી' માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૭) આ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કત ઉપર નામ. સરકારશ્રીનું કે સરકારી, સહકારી કે અન્ય કોઈ બેન્ક, પેઢી, કંપની કે અન્ય કોઈપણ આસામીઓનું કાંઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો, ગીરો, લીયન, ચાર્જ કે ભરણપોષણના હકકો ઉત્પન થયેલ નથી કે વણચુકવાયેલા બાકી નથી, જે તે મિલ્કત તમામ પ્રકાર બોજામુકત છે.

(૮) આ બીલ્ડીગના તમામ ફ્લેટ માલીકો વચ્ચે 'સેફાયર એલીગન્સ ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી' બનાવવામાં આવેલ છે તેમાં મિલ્કત ખરીદનારએ સ્વખર્ચે સભ્ય બનવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશનમાં સર્વાનુમતે પ્રમુખ તથા અન્ય કારોબારી સમીતીની રચના કરવામાં આવશે. તેઓ તમામ યુનિટ ધારકોના હિતમાં એસોસીએશનના પ્રમુખ તરીકે કામ કરશે અને સદરહુ મેનેજર કે પ્રમુખ એસોસીએશનના પ્રમુખ તરીકે બીલ્ડીગને કે બીલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે બીજા કોઈને થતી તકલીફો અંગે વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે અને સદરહુ એસોસીએશન કોઈપણ બાબત અંગે ઠરાવ કે નિર્ણય કરે તેનું દરેકે સંપૂર્ણ પાલન કરવાનું રહેશે, તેમજ બીલ્ડીગની દેખરેખ કે સલામતી કે રીપેરીંગના હેતુ માટે જરૂર પડે ત્યારે તમારે એસોસીએશનના મેનેજર કે પ્રમુખને વ્યાજબી સમય દરમ્યાન તમારી જગ્યામાં ઈન્સ્પેકશન માટે આવવા દેવાના છે અને તેવા રીપેરીગ કામમાં જરૂરી સગવડ, ટેકો, આધાર વિગેરે તમારી જગ્યામાં રીપેરીગના સમય પુરતી ફેસેલીટી તમારે આપવાની છે.

(૯) સદરહુ આખા બીલ્ડીગની દેખરેખ માટે વોચમેનની નિમણુક કરવામાં આવે કે સહીયારી સુવીધાને લગતા લાઈટ બીલ કે રીપેરીગ જે કાંઈ ખર્ચ આવે તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે અને તેવી સહીયારી સુવીધાવાળી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવાની છે.

(૧૦) સદરહુ સમગ્ર બીલ્ડીગ ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણસર પડી જાય અગર તો નુકશાન થાય તો તમો ખરીદનારને આ વેચાણ આપેલ મીલ્કત જે ભાગમાં આવેલ છે તે જ ભાગમાં અને તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારાએ ખરીદેલ તમારો બીલ્ટઅપ એરીયા/કારપેટ એરીયા મુજબનો તમારો માલીકી હકકવાળો ભાગ થાય છે અને ત્યાં જે તે વખતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે વખતે બાંધકામનું જે ખર્ચ થાય તે વરાડે (ભાગે) આવતી રકમ તમો આ ફલેટ ખરીદનારએ ભોગવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના કાયદાની જોગવાઈ મુજબ તમો બીજા માલીકો સાથે તમો મિલ્કત ખરીદનાર માલીકી હકક પ્રાપ્ત કરશો.

(૧૧) સદરહુ બીલ્ડીગના અન્ય માલીકોના કાયદેસરના હકકોને બાદ આવ્યા સિવાય અગર તો તેના ઉપર દબાણ કર્યા સિવાય સહીયારા ક્ષેત્રે નિર્દીષ્ટ હેતુઓ અનુસાર ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની જવાબદારી સાથે આ મીલ્કત તમોને વેચાણઆપેલ છે અને સામાન્ય સુખાધિકારની કે ગેરકાનુની કે આરોગ્યને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ પ્રકારનું વર્તન કરી શકશો નહી કે કોઈપણ રીતે કરાવી શકશો નહી.

(૧૨) આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતના અંદરના ભાગમાં જે કાંઈપણ વ્હાઈટવોશ/કલરકામ કે જરૂરી રીપેરીંગ કરાવવાનું થાય તે તમામ પ્રકારે તમારે ખર્ચે કરાવવાનું છે. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીગને હાની પહોંચે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ પ્રકારનું બાંધકામ તમો કરી શકશો નહી તથા સમગ્ર બીલ્ડીગના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો કરી શકશો નહી.

(૧૩) અનડીવાઈડેડ કોમન એરીયાની ફેસેલીટીમાં તમારા હિસ્સા ભાગ પ્રમાણે મીલ્કતની કુલ વેચાણ કિંમત સાથે તમારી જગ્યાની કિંમત જે પ્રમાણે હોય તે પ્રમાણે વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે અને તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતના માપ સાઈઝ વિગેરે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે મુજબ એટલે કે તેની લંબાઈ, પહોળાઈ કે ઉચાઈ વિગેરેમાં ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(૧૪) આ તમોને આપેલ એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે જે કાંઈ સરકારી કે અર્ધ સરકારી વેરા ભરવાના આવે તેવા વેરા તમારે અંગત રીતે વસુલ આપવાના રહેશે, પરંતુ કોમન જગ્યા અંગે જે વેરાઓ આવે તેની સંયુકત જવાબદારી અન્ય હોલ્ડર્સ સાથે રહેશે જેમા અમો વેચનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૫) ક્ષતિની જવાબદારી :- તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલ્કતનો કબજો સોપવામા આવ્યો હોય તેના ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચ દિવસ-૩૦ માં સુધારી આપવાની રહેશે. જો અમો આવી ખામીઓનુ નિવારણ કરવામા નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશુ નહી.

(૧૬) સદરહુ બીલ્ડીગમાં નીચેના ભાગે મંજુર થયેલા પાર્કિંગમાં તમારા કબજામાં રહેતા ફલેટની જગ્યાના પ્રમાણમાં માત્ર પાર્કિંગ પુરતો જ હકક રહેશે.

(૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કરેલ ન હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર અધીકાર, ફરજો અને જવાબદારીઓ, રાઈટસ, ઈન્ટરેસ્ટ એન્ડ ઓબ્લીગેશન બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ ગુજરાત રાજયના કાયદા ક્રમાંક ૩૩ સને ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તેમાં જે કાંઈપણ વખતો વખત સુધારા કે ફેરફાર થાય તે અનુસાર જે તે વખતે જે તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો પ્રશ્ન ઉભો થાય ત્યારે તેનો નિકાલ અને નીરાકરણ જે તે કાનુની પ્રબંધોને અનુસરી કરવાનો રહેશે. અને તે પ્રમાણે તમામ પક્ષકારોએ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૮) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડ તમોએ જોઈ તપાસીને સંતોષ થતા સદરહુ મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે.

(૧૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત બહુમાળી ઈમારતમા આવેલ હોય ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ની જોગવાઈ મુજબના મીલ્કતના ખરીદનાર તથા હોલ્ડર દરજ્જે નીચેની ખાસ શરતોનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહે છે.

એ. સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેતી રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્રહકક છે.

બી. તમોએ ખરીદેલ મિલ્કતના બિલ્ડીગના માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને બિલ્ડીગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન તેમા વાપરવામા આવનાર માલ-મટીરીયલ તથા બાંધકામ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ સંપુર્ણ તમામ રીતે તપાસીને આ દસ્તાવેજના પારા - ૩માં તથા શેડયુલ - 'બી' માં ઉલ્લેખેલ મિલ્કત તમો લખાવી લેનારએ ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

સી. સમગ્ર બિલ્ડીગની અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, કોમન પેસેજ વિગેરેનો ઉપયોગ તમામ મિલ્કત ધારકોએ તેમના હલન ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે.

ડી સદરહુ બિલ્ડીગમા આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એસોસીએશન/ સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) કબ્જા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ-૦૩ (ત્રણ)ની અંદર સોપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/ સોસાયટીને સોપી તે સાથે સોપી આપવાના છે જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

ઈ. તમામ ફ્લેટસ ઓનર્સ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવેલ છે જે અંગે સર્વિસ સોસાયટી /એ.ઓ.પી. અનું. નં. .... તા. ....થી નોધાવેલ છે. તેમા દર્શાવેલ તમામ શરતો અને નિયમોનુ તમો ખરીનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી સાથે તમોએ આ મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે.

(૨૦) અમો જમીન માલીકને, પ્રોજેકટની જમીન/મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા

એસોસીએશનને કર્યા બાદ, ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૨૧) વિવાદનો ઉકેલ :- આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.... બાબત અરસ-પરસ સમંતીથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સબંધીત સતાધિકારીને સંબોધવામા આવશે. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણ માં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

આ તબકકે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે અમો દસ્તાવેજ લખી આપનારએ મિલ્કત ખરીદનાર જોગ, આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ મિલ્કત બાબતે તા......................ના રોજ ર.દ.નં.-................. ની વિગતે રજીસ્ટર્ડ સાટાખત લખી આપેલ છે તેમા દર્શાવેલ તમામ શરતોનો બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું છે અને તે શરતો બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૨) આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારી સાથે આવી, તમારા ખર્ચે અમારે તમોને ધારાસર રજીસ્ટર કરાવી આપવો છે.

(૨૩) સદરહું આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતના વેંચાણ દસ્તાવેજમા જો કોઈપણ જગ્યાએ શરતચુકથી ટાઈપભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, સરકારી હુકમો, લે-આઉટ પ્લાન તેમજ સરકારી રેકર્ડને અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

(૨૪) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કતને લગતા અમારા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. જે તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧) અમો વેચનારના નામનુ ગામ નમુના નં. ૨

(૨) એ.ઓ.પી. અનું. નં. , તા.

(૩) રાજકોટ મહાનગરપાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૩૪૮ તા. ૧૬/૦૩/૨૦ ના રોજ મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણ પત્ર તથા મિલ્કત વપરાશ બાબતેના પ્રમાણપત્રની નકલ.

(૪) અમો વેચનાર જોગ રાજેશભાઈ દલીચંદભાઈ મહેતાએ પ્રોજેકટની જમીન વેંચાણ આપ્યાનો દસ્તાવેજ અનું. નં.-૪૧૧, તા. ૧૭/૦૧/૨૦ ની નકલ.

(૫) રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર ઝોન-૪ની કચેરીની ૧ નંબરની બુકના નં.-૩૯૫૧, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૧૧ના રોજ રાજેશ દલીચંદ મહેતા જોગ નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વહેંચણી દસ્તાવેજની નકલ.

(૬) ડી.આઈ.એલ.આર. દ્વારા રે.સ.નં.-૨૨૧ પૈકીની જમીન બાબતે કબ્જા મુજબ થયેલ માપણી શીટ તા. ૦૭/૦૯/૦૮.

(૭) રૂડા દ્વારા ઈસ્યુ કરેલ ઝોનીગ સર્ટીફીકેટની કોપી તા.૩૧/૦૧/૨૦૧૯.

(૮) રૂડા દ્વારા ઈસ્યુ કરેલ પાર્ટ પ્લાનની કોપી.

(૯) 'શ્યામ ડેવલોપર્સ' ભાગીદારી પેઢીનો તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૫ના રોજનો ભાગીદારી વિર્સજન દસ્તાવેજની કોપી.

(૧૦) રજીસ્ટર ઓફ ફર્મની કોપી તા.૨૫/૦૩/૨૦૧૨.

(૧૧) તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૦ના રોજનો પરેશભાઈ બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણી વિગેરે - ૭ વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.

(૧૨) તા.૩૧/૧૦/૨૦૧૦ના રોજનો ભાગીદારીમાંથી નિવૃત થવા અંગેનો દસ્તાવેજની કોપી.

(૧૩) રજીસ્ટર ઓફ ફર્મની કોપી તા. ૦૩/૦૩/૨૦૦૩.

(૧૪) તા.૨૦/૦૨/૨૦૦૩ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.

(૧૫) 'શ્યામ ડેવલોપર્સ'ના ભાગીદારોએ તા.૧૫/૦૩/૨૦૦૨ના રોજ પરેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણી વિગેરે જોગ લખી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૧૬) તા.૨૦/૦૯/૨૦૦૧ના રોજ નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળીએ કરેલ કબુલાતનામાની કોપી તથા તા. ૧૪/૦૨/૨૦૦૨નો લે-આઉટ મંજુરીનો હુકમ.

(૧૭) કલેકટર સાહેબ રાજકોટના બીનખેતી હુકમ ક્રમાંક એન.એ.-લે.રે.કો.ક.-૬૫ કેસ નં.-૫૨/૦૨-૦૩, તા.૨૧/૧૨/૨૦૦૨ની નકલ તથા સનંદ ગામ દફતરે હાલે ઉપલબ્ધ ન હોવા અંગેના દાખલાની નકલ.

(૧૮) નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળી જોગ ગુજરનાર બચુભાઈ નાથાભાઈના વારસો જાદવભાઈ બચુભાઈ અને બીજા બે એ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.-૩૫૭૬, તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૦(નવો નં. અ.નં.-૪૦૫૮, તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૧)ની નકલ.

(૧૯) નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળી જોગ ટપુભાઈ નારણભાઈ અને બીજા છ વ્યકિતએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.-૩૫૭૫, તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૦(નવો નં. અ.નં.-૪૦૫૭, તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૧)ની નકલ.

(૨૦) તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૬ના રોજનો ડિસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડઝ, કચેરી રાજકોટનો લેટર નાં.આર.કે.વશી/૨૯૫/૧૬થી માપણી શીટ હિસ્સા ફોર્મ નં.-૪નો રેકર્ડમાં ઉપલબ્ધનો હોવા અંગેના લેટરની નકલ.

(૨૧) ઉતરોતરના રેવન્યુ રેકર્ડ. (તા. ૨૪/૧૧/૫૫ થી તા. ૨૧/૦૭/૨૦૧૧ સુધીના)

(૨૫) આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ ખરીદનાર તથા વેચનાર પક્ષકારોમાં તેના વંશ, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝેન્ટીટીવો, મુખત્યારો તથા

અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી, હીત વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૬) સદરહું બિલ્ડીગની બિલ્ડીગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હકક, સત્તા કે અધિકારો રહેશે નહી. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. ના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટો નીચે મુજબ છે.

:: પરિશિષ્ટ ' એ ' ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર ૧૬-૧૯ ગુંઠાની "શાંતીનગર"ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટે બિન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના કુલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.- ૩૬૭ થી ૩૭૦ની જમીન ચો.મી.આશરે ૧૬૭૬.૮૯ (ચો.વાર આશરે-૨૦૦૫-૫૮) ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું સંકુલ કે જે **'સેફાયર એલીગન્સ'** તરીકે ઓળખાય છે. તે સમગ્ર પ્રોજેકટની સ્થળ સ્થીતીની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

(૧) **પ્લોટ નં.-૩૬૭**ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૩.૧૭ આવેલ છે. જે જમીનની ચર્તુ:સીમા તથા હદહદુદ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉતરે :- પ્લોટ નં.-૩૬૮ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ૯.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પુર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- ૭.૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

(૨) **પ્લોટ નં.-૩૬૮**ની જમીન ચો.મી.આ.૫૧૫.૫૬ આવેલ છે. જે જમીનની ચર્તુ:સીમા તથા હદહદુદ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉતરે :- પ્લોટ નં.-૩૬૯ અને લાગુ ખરાબો આવેલ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં.-૩૬૭ આવેલ છે.

પુર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- ૭.૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

(૩) **પ્લોટ નં.-૩૬૯**ની જમીન ચો.મી.આ.૨૯૭.૩૭ આવેલ છે. જે જમીનની ચર્તુ:સીમા તથા હદહદુદ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉતરે :- પ્લોટ નં.-૩૭૦ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં.-૩૬૮ આવેલ છે.

પુર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- લાગુ ખરાબો આવેલ છે.

(૪) **પ્લોટ નં.-૩૭૦ની જમીન ચો.મી.આ.૪૭૦.૭૯ આવેલ છે. જે જમીનની ચર્તુ:સીમા તથા હદહદુદ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.**

ઉતરે :- રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં.-૩૬૯ આવેલ છે.

પુર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- ખરાબો આવેલ છે.

:: પરિશિષ્ટ ' બી ' ::

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ 'એ' માં દર્શાવેલ વિગતવાળા **'સેફાયર એલીગન્સ'** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગના સંકુલ માહેથી, બિલ્ડીગ નં.......ના ....ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં....... નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા બાલ્કની કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી. ...... તથા વોશ એરીયા આ.ચો.મી. .... તેમ મળી કુલ એરીયા આ.ચો.મી. .... નો આવેલ છે. તે ફલેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

આ મિલ્કતમાં અવિભાજીત ક્ષેત્રફળ આ.ચો.મી............. છે.

:: પરિશિષ્ટ ' સી ' ::

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ 'એ' માં દર્શાવેલ સમગ્ર બીલ્ડીગ હેઠળની જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફલોરનો તમામ વિસ્તાર, પાર્કિંગ સ્પેસ, ઓપન કમ્પાઉન્ડ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો, સીડી, લીફટ, લોબી, વોટર કનેકશન, ઈલે. કનેકશન, ઓવર હેડ ટેન્ક, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીગ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સેપોટીગ વોલ, તમામ સ્ટેર કેઈસ, કોમન પેસેજ, આઉટર વોલ, ડક, પાણીનો બોર, સોલાર વિગેરે તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ તમામ સહીયારી સુવીધાઓ આવેલ છે. જે કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી, વાંચી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોશીયારીથી, કોઈપણ જાતના દબાણ વગર, સ્વેચ્છાએ, અવેજની પુરેપુરી રકમ સ્વીકારી કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વાલી,વંશ,વારસોને વિગેરેને કબુલ મંજુર છે. જે બદલ આ નીચે અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ, તા. ..../..../૨૦૨૦

અત્ર:...મતુ અત્ર:...શાખ

(જે.એમ.જે.-બ્રુકલેન્ડ બિલ્ડકોન-
ભાગીદારી પેઢી વતી
મયુરધ્વજસિંહ મહેન્દ્રસિંહ જાડેજા) ....

(બ્રુકલેન્ડ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી. વતી
....રાઠી)

તે મિલ્કત વેચનાર (પ્રમોટર)
` દસ્તાવેજ લખી આપનાર

____

(શ્રી
- તે ખરીદનાર)

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૩૨-એ મુજબ

______________________ ....

(જે.એમ.જે.-બ્રુકલેન્ડ બિલ્ડકોન-
ભાગીદારી પેઢી વતી
મયુરધ્વજસિંહ મહેન્દ્રસિંહ જાડેજા) ....

(બ્રુકલેન્ડ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી. વતી
....રાઠી)

તે મિલ્કત વેચનાર (પ્રમોટર)
` દસ્તાવેજ લખી આપનાર

:: ઓનરશીપથી દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર ૧૬-૧૯ ગુંઠાની ''શાંતીનગર''ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટે બિન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના કુલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.- ૩૬૭ થી ૩૭૦ની જમીન ચો.મી.આશરે ૧૬૭૬.૮૯ (ચો.વાર આશરે-૨૦૦૫-૫૮) ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું સંકુલ કે જે **'સેફાયર એલીગન્સ'** તરીકે ઓળખાય છે. તેમાંથી બિલ્ડીંગ નં. - ....ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન નં.**........ નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

....

વેચાણ કિંમતઃ રૂા. -------------/-

અંકે રૂપીયા ------------------ પુરા.

....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:-	દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ.
પ્રોજેકટનું નામ	:-	------------------
સ્ટેમ્પ	:-	રૂા. ----------/-
ગામ	:-	રૈયા
રેવન્યુ સર્વે નં.	:-	૨૨૧ પૈકી
પ્લોટ નંબર	:-	૩૬૭ થી ૩૭૦
દુકાનનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ	:-	આ.ચો.મી -------- એટલે કે ----------- આ.ચો. ફુટ.

....

(પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ....તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.)

....

.... (PAN:)

હિન્દુ, પુખ્ત, ધંધો/ વ્યવસાય/ નોકરી

ઠે. ....

.... તે મિલ્કત ખરીદનાર

તે દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર

જોગ લખી આપનાર.

જે.એમ.જે. – બ્રુકલેન્ડ બિલ્ડકોન –

ભાગીદારી પેઢી વતી (PAN: AAPFJ4637D)

(૧) મયુરધ્વજસિંહ મહેન્દ્રસિંહ જાડેજા (PAN: AIVPJ3745J)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.– ૩૩, ધંધો–વેપાર

(૨) બ્રુકલેન્ડ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી. વતી (PAN:AAWFB2129F)

ભાવેશકુમાર મદનલાલ રાઠી (PAN: ABLPR4179B)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.– ૪૬, ધંધો–વેપાર

બંનેનું ઠે. જેએમજે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રા.લી.

ક્રિસ્ટલ મોલની સામે,

કાલાવાડ રોડ, રાજકોટ ....તે મિલ્કત વેચનાર (પ્રમોટર)

તે દસ્તાવેજ લખી આપનાર

આથી તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી જાહેર કરીએ છીએ કે :-

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર ૧૬–૧૯ ગુંઠા બાબતે જિલ્લા કલેકટરશ્રી રાજકોટનાએ બિનખેતી કેસ નં.– ૫૨/૨૦૦૨/૦૩, તા. ૨૧/૧૨/૨૦૦૨ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા હુકમ ફરમાવેલ છે. અને તે માટેનો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર થતાં કુલ જમીન આ.ચો.મી. ૬૬,૬૭૨–૦૦ના ક્ષેત્રફળ સહીતની મિલ્કત કે જે "શાંતીનગર" તરીકે ઓળખાય છે. સદરહુ રહેણાંક હેતુ માટે બિન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના કુલ પ્લોટસ માંહેથી **પ્લોટ નં.– ૩૬૭ થી ૩૭૦ની જમીન ચો.મી.આશરે ૧,૬૭૬.૮૯ (ચો.વાર આશરે–૨૦૦૫–૫૮)** – રાજકોટના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ૧ નં. ની બુકના અનુક્રમ નં. – ૪૧૧, તા. ૧૭/૦૧/૨૦૨૦ની વિગતે, અમો દસ્તાવેજ લખી આપનારએ જમીનના પુર્વ માલિક પાસેથી ખરીદ કરી માલીક બનેલ છીએ. જે વિગતે સદરહુ મિલ્કત અમો વેચનારની સ્વતંત્ર માલિકીની આવેલ છે.

(૨) ઉપરોક્ત પારા – ૧માં દર્શાવેલ જમીન / પ્લોટસ ઉપર બાંધકામ કરવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૪૮, તા.૧૬/૦૩/૨૦ની વિગતે બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. તે પ્લાન મુજબ, ઉપરોકત ઉલ્લેખલ જગ્યાનુ કુલ ત્રણ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં બિલ્ડીગ નં.– 'એ'માં કુલ સાત માળનું બાંધકામ કરેલ છે. દરેક ફલોર ઉપર – લિવીગ, કિચન એન્ડ ડાઈનીગ, બે બેડ રૂમ, ટોયલેટ, કોમન ટોયલેટ, વોશ, સી.બી. એવા ચાર ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે. તેમજ બિલ્ડીગ નં. – 'બી' તથા 'સી'માં કુલ ૬ માળનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. દરેક ફલોર ઉપર – લિવીગ, કિચન એન્ડ ડાઈનીગ, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોયલેટ,

સ્ટોર, વોશ, એવા બે ફ્લેટનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળેલ છે. આ ઉપરાંત બિલ્ડીગ નં. 'એ'માં પ્રથમ માળે ૪૦ ફુટના રોડ તરફ બે નાની ટેરેસ (૧૭૬-૮૫ આ.ચો.ફુટ તથા ૫૫૫-૫૩ આ.ચો.ફુટ)નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીગ નં.'બી'ના પ્રથમ માળ ઉપર ૩૧૪-૩૧ આ.ચો.ફુટનું આયોજન કરેલ છે. ઉપરોક્ત ત્રણેય બિલ્ડીગના આગળના ભાગે (૪૦ ફુટ તથા ૮૦ ફુટના રોડ ઉપર) ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર વાણિજય હેતુ માટેની દુકાનો બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું વાણિજય તથા રહેણાંકના V ƥ F8D ƥ8GF; 5] G[V DIW [**'સેફાયર એલીગન્સ'** નામ આપેલ છે. આમ આ મિલ્કત અમો લખી આપનારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે.

આ ઉપરાંત સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ, સીડી અને લીફ્ટ તથા તમામ બિલ્ડીગમાં પ્રથમ માળથી માંડી છેલ્લા માળ સુધી પહોંચે તેવી સુવિધાવાળી લીફ્ટ, અગાસી, પાણીનો ટાંકો, લીફ્ટ રૂમ તથા સોલાર વોટર હિટરની સુવિધાનું નિમાર્ણ કરેલ છે. સદરહું પ્રોજેકટને પ્રમોટરએ **'સેફાયર એલીગન્સ'** નામ આપેલ છે. આમ આ મિલ્કત અમો લખી આપનારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. આમ તેનો સંપૂર્ણ પ્રકારે વેચાણ, વ્યવસ્થા અને વહીવટ કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(૩) સદરહુ **'સેફાયર એલીગન્સ'** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ માહેથી, બિલ્ડીગ નં.......ના .... ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નં...... (જે હવેથી આ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપેલ યુનિટ તરીકે ઓળખાશે.) નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... આવેલ છે.

આ ઉપરાંત રહેણાંકના ફ્લેટસ ઉપર ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા આ.ચો.મી............ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ઓપન / કવર્ડ પાર્કીગ આ.ચો.મી. .... તેમ મળી કુલ એરીયા આ.ચો.મી. .... છે. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ-૨ના ખંડ " એન " મુજબ કવર્ડ પાર્કીગ/ કોમન પાર્કીગ તથા સહીયારી સુવિધામાં ફકત રહેણાંકના ફલેટધારકોને વરાળે પડતા હકક આવેલ છે. અને દુકાન ધારકને દુકાનના આગળના ભાગે અલગથી પાર્કીગ આપેલ છે. જેથી તેઓને ફલેટ ધારકોના પાર્કીગ કે તેઓની સહીયારી સુવિધામાં કોઈ હકક અધિકાર રહેતો નથી.

ઉપર ઉલ્લેખેલ પ્રોજેકટ - .... માંહેથી......... બિલ્ડીગમાં દુકાન - વેંચાણ આપેલ યુનિટનો તમો દસ્તાવેજ લખાવીલેનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા........ /- અંકે રૂપિયા .... પુરાથી વેચાણ આપેલ છે. જે બાબતે રેરાના કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નં......, તા...... ના રોજ નોધાયેલ છે. સદરહુ સાટાખતની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતેથી અવેજની રકમ તમો દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર પાસેથી ચુકતે અવેજ મેળવી, આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો મિલ્કત ખરીદનાર જોગ લખી આપેલ છે.

આ દસ્તાવેજથી મિલ્કત ખરીદનારએ, ખરીદેલ મિલ્કતના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તથા ડિપોઝીટની રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામા આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૪) આજરોજ આ દસ્તાવેજથી તમો લખાવી લેનાર ઉપરોક્ત પારા - ૩માં ઉલ્લેખેલ યુનિટના આજથી સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર થયેલ છો. જેથી જે તે યુનિટ તમોને ઓટોમેટીકલી ટ્રાન્સફર થાય છે. જે તમો લીલાવંશ, પરંપરા ભોગવજો, વસજો, વસાવજો તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ ઉપભોગ ભોગવટો કરજો. તેમાં હવેથી અમારો

કે અમારા વંશ વારસોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, પ્રથમ હકક, ચાર્જ હકક, અગ્ર હકક વિગેરે નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું કરજ,બોજો વિગેરે નથી. તેમ છતાં તે અંગે અમારા કે અમારા પુરોગામીના માલીકી, ટાઈટલ રાઈટસ, વેચાણ, કબજા નામ ટ્રાન્સફર કે અન્ય બાબતો અંગે કોઈપણ વાંધો તકરાર ઉત્પન થાય તો તે સમયે થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ, પરીણામ અને નુકશાની ની તમામ જવાબદારી અમારી રહેશે.

(૫) ઉપર્યુકત પારા – ૩માં ઉલ્લેખેલ વેચાણ આપેલ યુનિટનો અવેજ અમો દસ્તાવેજ લખી આપનારને નીચેની વિગતે પ્રાપ્ત થયેલ છે.

ક્રમ	રકમ	વિગત
(૧)	રૂા. -------/-	તા. ------- ના રોજ થયેલ સાટાખતની વિગતે
(૨)	રૂા. -------/-	તા. ------- ના રોજ

કુલ રૂા. ----/- અંકે રૂપિયા ----------- ચુકતે અવેજ વસુલ મળેલ છે. જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. અને મિલ્કતના અવેજ બાબતે કોઈ લેતી દેતી બાકી રહેતી નથી.

(૬) સદરહુ ફલેટવાળા સમગ્ર બીલ્ડીગનું વર્ણન તથા ચર્તુ:સીમા તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનનું વર્ણન અને ચર્તુ:સીમા તેમજ તેને લગતી સહીયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ નીચે લખ્યા પરિશિષ્ટો 'એ', 'બી' અને 'સી' માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૭) આ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કત ઉપર નામ. સરકારશ્રીનું કે સરકારી, સહકારી કે અન્ય કોઈ બેન્ક, પેઢી, કંપની કે અન્ય કોઈપણ આસામીઓનું કાંઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો, ગીરો, લીયન, ચાર્જ કે ભરણપોષણના હકકો ઉત્પન થયેલ નથી કે વણચુકવાયેલા બાકી નથી, જે તે મિલ્કત તમામ પ્રકારે બોજામુકત છે.

(૮) આ બીલ્ડીગના તમામ દુકાન માલીકો વચ્ચે " સેફાયર એલીગન્સ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી " બનાવવામાં આવેલ છે, તેમાં મિલ્કત ખરીદનારએ સ્વખર્ચે સભ્ય બનવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશનમાં સર્વાનુમતે પ્રમુખ તથા અન્ય કારોબારી સમીતીની રચના કરવામાં આવશે. તેઓ તમામ યુનિટ ધારકોના હિતમાં એસોસીએશનના પ્રમુખ તરીકે કામ કરશે અને સદરહુ મેનેજર કે પ્રમુખ એસોસીએશનના પ્રમુખ તરીકે બીલ્ડીગને કે બીલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે બીજા કોઈને થતી તકલીફો અંગે વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે અને સદરહુ એસોસીએશન કોઈપણ બાબત અંગે ઠરાવ કે નિર્ણય કરે તેનું દરેકે સંપૂર્ણ પાલન કરવાનું રહેશે, તેમજ બીલ્ડીગની દેખરેખ કે સલામતી કે રીપેરીંગના હેતુ માટે જરૂર પડે ત્યારે તમારે એસોસીએશનના મેનેજર કે પ્રમુખને વ્યાજબી સમય દરમ્યાન તમારી જગ્યામાં ઈન્સ્પેકશન માટે આવવા દેવાના છે અને તેવા રીપેરીંગ કામમાં જરૂરી સગવડ, ટેકો, આધાર વિગેરે તમારી જગ્યામાં રીપેરીંગના સમય પુરતી ફેસેલીટી તમારે આપવાની છે.

(૯) અનડીવાઈડેડ કોમન એરીયા (દુકાનની આગળ આવેલ પાર્કીંગની જગ્યા, વોટર ફેસેલીટી, સીકયુરીટી વિગેરે)ની ફેસેલીટીમાં તમારા હિસ્સા ભાગ પ્રમાણે મીલ્કતની કુલ વેચાણ કિંમત સાથે તમારી જગ્યાની કિંમત જે પ્રમાણે હોય તે પ્રમાણે વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે અને સમગ્ર બીલ્ડીગ માહેથી વાણિજય હેતુ માટેના વિભાગ ની

સહીયારી સુવીધાવાળી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવાની છે.

(૧૦) સદરહુ સમગ્ર બીલ્ડીંગ ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણસર પડી જાય અગર તો નુકશાન થાય તો તમો ખરીદનારને આ વેચાણ આપેલ મીલ્કત જે ભાગમાં આવેલ છે તે જ ભાગમાં અને તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારાએ ખરીદેલ તમારો બીલ્ટઅપ એરીયા/કારપેટ એરીયા મુજબનો તમારો માલીકી હકકવાળો ભાગ થાય છે અને ત્યાં જે તે વખતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે વખતે બાંધકામનું જે ખર્ચ થાય તે વરાડે (ભાગે) આવતી રકમ તમો આ મિલ્કત ખરીદનારએ ભોગવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના કાયદાની જોગવાઈ મુજબ તમો બીજા માલીકો સાથે તમો મિલ્કત ખરીદનાર માલીકી હકક પ્રાપ્ત કરશો.

(૧૧) સદરહુ બીલ્ડીગના અન્ય માલીકોના કાયદેસરના હકકોને બાદ આવ્યા સિવાય અગર તો તેના ઉપર દબાણ કર્યા સિવાય ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની જવાબદારી સાથે આ મીલ્કત તમોને વેચાણઆપેલ છે અને અન્ય યુનિટ ધારકોના સામાન્ય સુખાધિકાર કે આરોગ્યને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ પ્રકારનું વર્તન કરી શકશો નહી કે કોઈપણ રીતે કરાવી શકશો નહી.

(૧૨) આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતના અંદરના ભાગમાં જે કાંઈપણ વ્હાઈટવોશ/કલરકામ કે જરૂરી રીપેરીંગ કરાવવાનું થાય તે તમામ પ્રકારે તમારે ખર્ચે કરાવવાનું છે. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીગને કે અન્ય યુનિટ ધારકોને હાની પહોંચે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ પ્રકારનું બાંધકામ તમો કરી શકશો નહી તથા સમગ્ર બીલ્ડીગના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો કરી શકશો નહી. તેમજ મિલ્કતના એલીવેશન કે દેખાવ ફરી જાય તે રીતે બહારના ભાગમાં કોઈ અલગથી કલર કરી શકશો નહી કે તમોએ ખરીદેલ દુકાન ઉપર મિલ્કતની ઓળખને અસર પહોંચે તેવા બોર્ડ, હોર્ડીંગસ કે સાઈન બોર્ડ લગાવવા નહી. તમોએ ખરીદેલ દુકાનની પહોળાઈની મર્યાદામાં, એશોશીએશન ઠરાવે તે માપ – સાઈઝમાં દુકાન ઉપર બોર્ડ લગાવી શકશો અને તે માપ – સાઈઝનું ઉલ્લંઘન કરી, કોઈ મોટા કે વિચીત્ર બોર્ડ લગાવવાના નથી.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતના માપ સાઈઝ વિગેરે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે મુજબ એટલે કે તેની લંબાઈ, પહોળાઈ કે ઉંચાઈ વિગેરેમાં ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(૧૪) આ તમોને આપેલ એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે જે કાંઈ સરકારી કે અર્ધ સરકારી વેરા ભરવાના આવે તેવા વેરા તમારે અંગત રીતે વસુલ આપવાના રહેશે, પરંતુ કોમન જગ્યા અંગે જે વેરાઓ આવે તેની સંયુકત જવાબદારી અન્ય હોલ્ડર્સ સાથે રહેશે જેમા અમો વેચનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૫) ક્ષતિની જવાબદારી :- તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલ્કતનો કબજો સોપવામા આવ્યો હોય તેના ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચ દિવસ-૩૦ માં સુધારી આપવાની રહેશે. જો અમો આવી ખામીઓનુ નિવારણ કરવામા નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના

કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશુ નહી.

(૧૬) સદરહુ બીલ્ડીગમાં દુકાનની આગળના ભાગે ખુલ્લી જગ્યામાં દુકાન ધારકો તેના વાહન પાર્ક કરી શકશે. અને જે તે જગ્યા ફકત પાર્કીગના હેતુ માટેની હોય, તેમાં કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી કે જે તે જગ્યા કોમન પાર્કીગ ફેસેલીટી પણ તેમાં કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ, ડીવીઝન કે વિભાજન કરવાનું નથી અને જે તે જગ્યા હંમેશા અવિભાજય અને ખુલ્લી રહેશે.

(૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કરેલ ન હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર અધીકાર, ફરજો અને જવાબદારીઓ, રાઈટસ, ઈન્ટરેસ્ટ એન્ડ ઓબ્લીગેશન બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ગુજરાત રાજયના કાયદા ક્રમાંક ૩૩ સને ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તેમાં જે કાંઈપણ વખતો વખત સુધારા કે ફેરફાર થાય તે અનુસાર જે તે વખતે જે તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો પ્રશ્ન ઉભો થાય ત્યારે તેનો નિકાલ અને નીરાકરણ જે તે કાનુની પ્રબંધોને અનુસરી કરવાનો રહેશે. અને તે પ્રમાણે તમામ પક્ષકારોએ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૮) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડ તમોએ જોઈ તપાસીને સંતોષ થતા સદરહુ મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે.

(૧૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત બહુમાળી ઈમારતમા આવેલ હોય ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકર-૧૯૭૩ની જોગવાઈ મુજબના મીલ્કતના ખરીદનાર તથા હોલ્ડર દરજજે નીચેની ખાસ શરતોનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહે છે.

એ. સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાંકી રહેતી રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનનો અગ્રહકક છે.

બી. તમોએ ખરીદેલ મિલ્કતના બિલ્ડીગના માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને બિલ્ડીગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન તેમા વાપરવામા આવનાર માલ-મટીરીયલ તથા બાંધકામ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ સંપુર્ણ તમામ રીતે તપાસીને આ દસ્તાવેજના પારા - ૩માં તથા શેડયુલ - 'બી' માં ઉલ્લેખેલ મિલ્કત તમો લખાવી લેનારએ ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

સી. સમગ્ર બિલ્ડીગની અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, કોમન પેસેજ વિગેરેનો ઉપયોગ તમામ રહેણાંકની મિલ્કત ધારકો પુરતો સીમીત છે.

ડી સદરહુ બિલ્ડીગમા આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એસોસીએશન/ સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) કબ્જા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ-૦૩ (ત્રણ)ની અંદર સોપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/ સોસાયટીને સોંપી આપવાના છે જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી પાસે

રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

ઈ. તમામ મિલ્કત ધારકો - ઓનર્સ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવેલ છે જે અંગે સર્વિસ સોસાયટી/એ.ઓ.પી. અનું. નં. .... તા. ....થી નોંધાવેલ છે. તેમા દર્શાવેલ તમામ શરતો અને નિયમોનુ તમો ખરીદનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી સાથે તમોએ આ મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે.

(૨૦) અમો જમીન માલીકને, પ્રોજેકટની જમીન/મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને કર્યા બાદ, ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૨૧) વિવાદનો ઉકેલ :- આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.... બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સબંધીત સતાધિકારીને સંબોધવામા આવશે. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણ માં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

આ તબકકે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે અમો દસ્તાવેજ લખી આપનારએ મિલ્કત ખરીદનાર જોગ, આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ મિલ્કત બાબતે તા.......................ના રોજ ર.દ.નં.-................. ની વિગતે રજીસ્ટર્ડ સાટાખત લખી આપેલ છે તેમા દર્શાવેલ તમામ શરતોનો બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું છે અને તે શરતો બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૨) આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારી સાથે આવી, તમારા ખર્ચે અમારે તમોને ધારાસર રજીસ્ટર કરાવી આપવો છે.

(૨૩) સદરહું આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતના વેંચાણ દસ્તાવેજમા જો કોઈપણ જગ્યાએ શરતચુકથી ટાઈપભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, સરકારી હુકમો, લે-આઉટ પ્લાન તેમજ સરકારી રેકર્ડને અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

(૨૪) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કતને લગતા અમારા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. જે તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧) અમો વેચનારના નામનુ ગામ નમુના નં. ૨

(૨) એ.ઓ.પી. અનું. નં. , તા.

(૩) રાજકોટ મહાનગરપાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૩૪૮ તા. ૧૬/૦૩/૨૦ ના રોજ મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણ પત્ર

તથા મિલ્કત વપરાશના પ્રમાણપત્રની નકલ

(૪) અમો વેચનાર જોગ રાજેશભાઈ દલીચંદભાઈ મહેતાએ પ્રોજેકટની જમીન વેંચાણ આપ્યાનો દસ્તાવેજ અનું. નં.-૪૧૧, તા. ૧૭/૦૧/૨૦ ની નકલ.

(૫) રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર ઝોન-૪ની કચેરીની ૧ નંબરની બુકના નં.-૩૯૫૧, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૧૧ના રોજ રાજેશ દલીચંદ મહેતા જોગ નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વહેંચણી દસ્તાવેજની નકલ.

(૬) ડી.આઈ.એલ.આર. દ્વારા રે.સ.નં.-૨૨૧ પૈકીની જમીન બાબતે કબ્જા મુજબ થયેલ માપણી શીટ તા. ૦૭/૦૯/૦૮.

(૭) રૂડા દ્વારા ઈસ્યુ કરેલ ઝોનીગ સર્ટીફીકેટની કોપી તા.૩૧/૦૧/૨૦૧૯.

(૮) રૂડા દ્વારા ઈસ્યુ કરેલ પાર્ટ પ્લાનની કોપી.

(૯) 'શ્યામ ડેવલોપર્સ' ભાગીદારી પેઢીનો તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૫ના રોજનો ભાગીદારી વિર્સજન દસ્તાવેજની કોપી.

(૧૦) રજીસ્ટર ઓફ ફર્મની કોપી તા.૨૫/૦૩/૨૦૧૨.

(૧૧) તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૦ના રોજનો પરેશભાઈ બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણી વિગેરે - ૭ વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.

(૧૨) તા.૩૧/૧૦/૨૦૧૦ના રોજનો ભાગીદારીમાંથી નિવૃત થવા અંગેનો દસ્તાવેજની કોપી.

(૧૩) રજીસ્ટર ઓફ ફર્મની કોપી તા. ૦૩/૦૩/૨૦૦૩.

(૧૪) તા.૨૦/૦૨/૨૦૦૩ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.

(૧૫) 'શ્યામ ડેવલોપર્સ'ના ભાગીદારોએ તા.૧૫/૦૩/૨૦૦૨ના રોજ પરેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણી વિગેરે જોગ લખી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૧૬) તા.૨૦/૦૯/૨૦૦૧ના રોજ નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળીએ કરેલ કબુલાતનામાની કોપી તથા તા. ૧૪/૦૨/૨૦૦૨નો લે-આઉટ મંજુરીનો હુકમ.

(૧૭) કલેકટર સાહેબ રાજકોટના બીનખેતી હુકમ ક્રમાંક એન.એ.-લે.રે.કો.ક.-૬૫ કેસ નં.-૫૨/૦૨-૦૩, તા.૨૧/૧૨/૨૦૦૨ની નકલ તથા સનંદ ગામ દફતરે હાલે ઉપલબ્ધ ન હોવા અંગેના દાખલાની નકલ.

(૧૮) નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળી જોગ ગુજરનાર બચુભાઈ નાથાભાઈના વારસો જાદવભાઈ બચુભાઈ અને બીજા બે એ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.-૩૫૭૬, તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૦(નવો નં. અ.નં.-૪૦૫૮, તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૧)ની નકલ.

(૧૯) નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળી જોગ ટપુભાઈ નારણભાઈ અને બીજા છ વ્યકિતએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.-૩૫૭૫, તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૦(નવો નં. અ.નં.-૪૦૫૭, તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૧)ની નકલ.

(૨૦) તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૬ના રોજનો ડિસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડઝ, કચેરી રાજકોટનો લેટર નાં.આર.કે.વશી/૨૯૫/૧૬થી માપણી શીટ હિસ્સા ફોર્મ નં.-૪નો રેકર્ડમાં ઉપલબ્ધનો હોવા અંગેના લેટરની નકલ.

(૨૧) ઉતરોતરના રેવન્યુ રેકર્ડ. (તા. ૨૪/૧૧/૫૫ થી તા. ૨૧/૦૭/૨૦૧૧ સુધીના)

(૨૫) આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ ખરીદનાર તથા વેચનાર પક્ષકારોમાં તેના વંશ, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝેન્ટીટીવો, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી, હીત વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૬) સદરહું બિલ્ડીગની બિલ્ડીગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હકક, સત્તા કે અધિકારો રહેશે નહી. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. ના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટો નીચે મુજબ છે.

:: પરિશિષ્ટ ' એ ' ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર ૧૬-૧૯ ગુંઠાની "શાંતીનગર"ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટે બિન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના કુલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.- ૩૬૭ થી ૩૭૦ની જમીન ચો.મી.આશરે ૧૬૭૬.૮૯ (ચો.વાર આશરે-૨૦૦૫-૫૮) ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું સંકુલ કે જે **'સેફાયર એલીગન્સ'** તરીકે ઓળખાય છે. તે સમગ્ર પ્રોજેકટની સ્થળ સ્થીતીની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

(૧) **પ્લોટ નં.-૩૬૭**ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૩.૧૭ આવેલ છે. જે જમીનની ચર્તુ:સીમા તથા હદહદુદ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉતરે :- પ્લોટ નં.-૩૬૮ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ૯.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પુર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- ૭.૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

(૨) **પ્લોટ નં.-૩૬૮**ની જમીન ચો.મી.આ.૫૧૫.૫૬ આવેલ છે. જે જમીનની ચર્તુ:સીમા તથા હદહદુદ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉતરે :- પ્લોટ નં.-૩૬૯ અને લાગુ ખરાબો આવેલ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં.-૩૬૭ આવેલ છે.

પુર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- ૭.૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

(૩) **પ્લોટ નં.-૩૬૯**ની જમીન ચો.મી.આ.૨૯૭.૩૭ આવેલ છે. જે જમીનની ચર્તુ:સીમા તથા હદહદુદ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉતરે :- પ્લોટ નં.-૩૭૦ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં.-૩૬૮ આવેલ છે.

પુર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- લાગુ ખરાબો આવેલ છે.

(૪) **પ્લોટ નં.-૩૭૦**ની જમીન ચો.મી.આ.૪૭૦.૭૯ આવેલ છે. જે જમીનની ચર્તુ:સીમા તથા હદહદુદ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉતરે :- રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં.-૩૬૯ આવેલ છે.

પુર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- ખરાબો આવેલ છે.

:: પરિશિષ્ટ ' બી ' ::

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ 'એ' માં દર્શાવેલ વિગતવાળા **'સેફાયર એલીગન્સ'** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગના સંકુલ માહેથી, બિલ્ડીગ નં.......ના .... ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ, કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... ના ક્ષેત્રફળવાળી દુકાન નં. - .... ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

આ મિલ્કતમાં અવિભાજીત ક્ષેત્રફળ આ.ચો.મી............. છે.

:: પરિશિષ્ટ ' સી ' ::

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ 'એ' માં દર્શાવેલ સમગ્ર બીલ્ડીગ હેઠળની જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા દુકાન સામેની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો, વોટર કનેકશન, ઈલે. કનેકશન, ઓવર હેડ ટેન્ક, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીગ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સેપોટીગ વોલ, આઉટર વોલ, ડક, વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ આવેલ છે. જે કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી, વાંચી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોશીયારીથી, કોઈપણ જાતના દબાણ વગર, સ્વેચ્છાએ, અવેજની પુરેપુરી રકમ સ્વીકારી કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વાલી,વંશ,વારસોને વિગેરેને કબુલ મંજુર છે. જે બદલ આ નીચે અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

અત્ર::મતુ અત્ર::શાખ

\------------------------------ ....

(જે.એમ.જે.-બ્રુકલેન્ડ બિલ્ડકોન-

ભાગીદારી પેઢી વતી

મયુરધ્વજસિંહ મહેન્દ્રસિંહ જાડેજા)

....

(બ્રુકલેન્ડ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી. વતી

....રાઠી)

તે મિલ્કત વેચનાર (પ્રમોટર)

દસ્તાવેજ લખી આપનાર

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૩૨-એ મુજબ

\------------------------------ ....

(જે.એમ.જે.-બ્રુકલેન્ડ બિલ્ડકોન-

ભાગીદારી પેઢી વતી

મયુરધ્વજસિંહ મહેન્દ્રસિંહ જાડેજા) ....

(બ્રુકલેન્ડ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી. વતી

....રાઠી)