

—:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેર (દક્ષીણ)ના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી-૧ ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૩ પૈકી ૪ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજૂરીવાળી જમીનના સીંગલ યુનીટ નં.૧ ની જમીન તથા તેનું લાગુ કોમન પ્લોટ—" એ " ની જમીન** મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૨૬૪—૦૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ " શીલ્પન પ્રાઈમ " તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હાઈ—રાઈઝ ઈમારતોના સંકુલ માહેથી વિંગ— " "ના માળ ના **ફલેટ નં.....** જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....તથા વોશ એરીયા તથા બાલ્કની નો એરીયા ચો.મી.આ.....મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....નો ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

x:x

વેચાણ કિંમત રૂા...../—અંકે રૂપીયા પુરા.

x:x

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૫૬, તા.૦૧/૦૯/૨૦૨૨

x:x

રેરાના રજીસ્ટ્રેશન નં. તા.....

x:x

જોગ લખાવીલેનાર ::—

શ્રી

ધર્મે—હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., વ્ય—.....,

રહે.....

પાન નં.

—:: ફલેટ ખરીદનાર

—:: લખાવી લેનાર

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લખી આપનાર ::-

પાન નં. ABBFR 3931 M

રેવા બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો

(૧) શ્રી ભરતભાઈ બાવનજીભાઈ ડઢાણીયા

(૨) શ્રી વિજયકુમાર બાવનજીભાઈ ડઢાણીયા

(૩) શ્રી સમીરકુમાર મગનલાલ કાલરીયા

(૪) શ્રીમતિ રેનીલ ચીરાગ પાણ

પેઢી નું સરનામું :- " સહેલી ફેશન ", પંચાયત નગર ચોક,

યુનીવર્સીટી રોડ, રાજકોટ.

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. (.....)શ્રી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજજે

—:: ફલેટ વેચનાર

—:: લખી આપનાર

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખાવીલેનાર જોગ અમો લખી આપનાર લખી બંધાઈએ છીએ કે...

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેર (દક્ષીણ)ના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી-૧ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩ પૈકી ૪ ની** રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજુરીવાળી જમીનના **સીંગલ યુનીટ નં.૧** તથા તેનું લાગુ **કોમન પ્લોટ- " એ " ની જમીન ચો.મી.આ.૮૨૮-૦૮** (ઉવલપ કરવાના તથા એફ.એસ.આઈ.ના તમામ વપરાશી હકકો અને અધિકારો સહીત) કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૮૨૬૪-૦૭ માં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૫૬, તા.૦૨/૦૮/૨૦૨૨ થી મંજુર થયેલ બાંધકામના તમામ હકકો અને અધિકારો સહીત અમો વેચાણ આપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૬૩૭, તા.૧૩/૦૭/૨૦૨૨ થી હાર્દિક મહાસુખલાલ પારેખ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વિંગ- " એ " તથા વિંગ-" બી " તથા વિંગ- " સી " તથા વિંગ- " ડી " હાઈ-રાઈઝ ઈમારત તથા વિંગ-"ડી " ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર વીસ દુકાનો તથા પહેલા માળ પર ઓગણીશ દુકાનો, બીજા માળ પર બે ઓફીસ તથા કલબ હાઉસનું બાંધકામ કરેલ છે. જે સંકુલને અમો વેચાણ આપનાર **" શિલ્પન પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોક્ત **" શિલ્પન પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝ ઈમારત માહેના તમામ ફ્લેટસ, દુકાનો તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધાઓ અમો વેચાણ આપનારની માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

- (૨) આમ, ઉપરોક્ત " શિલ્પન પ્રાર્થન " તરીકે ઓળખાતી હાઈ-રાઈઝ ઈમારતોના સંકુલ માહેથી વિંગ- " "ના માળ ના ફ્લેટ નં..... જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા વોશ એરીયા તથા બાલ્કની નો એરીયા ચો.મી.આ..... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....તથા તે મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબના ફ્લેટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફ્લેટ તમો લખાવી લેનારને અમો મિલ્કત લખી આપનારએ અમારા માલીકી હક્ક, કબજા, ભોગવટો તથા સુખાધીકારના હક્કો સહિત ઉધડી કિંમત રૂા...../—અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.જેનો વેચાણ કીમતનો પુરે પુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

રકમ રૂા.	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ
----------	-------------	---------	-------

- (૩) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટના આખા એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ:સીમાં આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની વિગત તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે, તથા તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે, તેની સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવીધાઓનું વર્ણન તથા વિગત પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ છે. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટને લાગુ કોમન એમીનીટીઝ ના ઉપયોગ કરવાની શરતો અને તેના મેન્ટેનન્સ વિગતો રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ એ.ઓ.પી./સર્વિસ સોસાયટી માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે તમોને આપવામાં આવેલ છે. તથા જે તમોએ જોઈ તપાસેલ છે. જે તમોને કબુલ તથા મંજૂર છે.
- (૪) સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડ્સ કલીયર છે. અને માલીકી હક્ક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડ્સ(લેખ દસ્તાવેજો)તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનું ઈન્સપેક્શન કરી વેરીફાઈ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડ્સ કલીયરની ખાત્રી કરેલ છે. સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડ્સની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડ્સ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.
- (૫) સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ સ્પેસીફિકેશન પ્લાન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કચેરીએ આપેલા બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેક્શન કરેલ છે. તથા તમોએ જાતે જોયા છે. તથા તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમજ તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીબીંગ વર્ક તથા ઈલેક્ટ્રીક વર્ક તથા ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા બારી દરવાજા તથા વર્કમેનશીપ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ

કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોને આજરોજ સંભાળેલ છે. તેથી ફ્લેટની માપસાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા, તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીબીંગ વર્ક તથા વર્કમેનશીપ અને બાંધકામ અંગે તમારે વાંધો તકરાર રહેતો નથી. કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવો નથી. જેની તમો ખાત્રી આપીને આ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

(૬) સદરહું તમોને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, ફ્લેટ ની અંદર બાંધકામના વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા, અને સેવાની જોગવાઈઓ માં 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 રહીશું નહીં કે જો ખરીદનાર એ બાંધકામ માં કોઈ ફેરફાર કે રીનોવેશન કરાવેલ હોય તો ઉપરોક્ત જોગવાઈ લાગુ પડશે નહીં. તથા ઈમારતમાં આપવામાં આવેલ ઈલેક્ટ્રીકલ કે ઈલેક્ટ્રોનીક સાધનો જેવા કે લીફ્ટ, પંપ, મોટર, સબ-મર્શીબલ પંપ તથા તેની એમ.સી.બી. તથા તેના ફીટીંગ્સ, સી.સી.ટીવી કેમેરા, વી.ડી.પી. તથા તેના વાયરીંગ તથા ફીટીંગ્સ તથા અગાસી ઉપર આવેલ સોલાર તથા તેની પેનલો વિગેરે વસ્તુ માટે જે તે કંપની દ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી કે વોરન્ટી માન્ય ગણાશે, જેમા અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગ ભાગ નથી. સદરહું ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દબલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવાને હક્કદાર છો.

(૮) સદરહું ફ્લેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવાકે કોમન પેસેજ, દાદરો, કોમન લીફ્ટ, સ્ટેરકેઈશ કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ચોદમા માળ પર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટસ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી. કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં. તથા કોમન એમીનીટીઝનો વપરાશ તથા તેની શરતો એ.ઓ.પી./સર્વિસ સોસાયટીમાં રજુ કરેલ છે. જેની તમોએ ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે તથા તેની ફરજો અને જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

- (૯) સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન વાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો, તેમજ તમારા કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહુ બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન જેમ કે બીમ, કોલમ, સ્લેબ, બાલ્કની અંદર તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા કારપાર્કિંગ એરીયા કે મંજૂર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ રાખેલ છે.
- (૧૦) સદરહુ ફ્લેટ તમોને માલીકીના ધોરણે ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કીમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહુ ફ્લેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પોત્રાધીક, લીલાવંશ, વારશો, પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂં દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહુ ફ્લેટ અન્યને વેચાણ ગીરો ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ હાલના અને પ્રવર્તમાન સોસાયટીકે ઓસોસીએશનના બોયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવાને હકકદાર છો.
- (૧૧) સદરહુ તમોને જે ફ્લોર (માળ)ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લીયન(હકક) છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવીધાઓ અન્ય સહહીસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. તથા ભવિષ્યમાં જો કોઈપણ સંજોગોમાં વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળુ બિલ્ડીંગ પડી જાયતો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાય મુજબ સ્થાનીક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજૂરીને આધીન રહીને નવુ બિલ્ડીંગ તમો વરાળે પડતા ખર્ચે એસોસીએશનને આપ્યા બાદ બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે, તેજ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલાજ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો આ દસ્તાવેજથી પ્રાપ્ત થાય છે. તેવા અને તેટલાજ સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.
- (૧૨) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે સરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તીનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે.

તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હીત હીસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે. જેનો વેચાણ કીમતનો પુરે પુરો અવેજ ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩) સદરહું ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહું સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી કે રેવન્યુ દફતરે તથા સીટી સર્વે કચેરીમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તથા ભવિષ્યમાં તેમા અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતને લાગતા તમામ વેરાઓ જેવાકે હાઉસ ટેક્સ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વગેરે ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગનું કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા તારીખ કે આ દસ્તાવેજ થયા તારીખ જે પહેલા હોય તે તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારએ ભરવાના છે. તથા તદ ઉપરાંત બાંધકામ પ્લાનમાં સાથે મંજૂર થયેલ સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવીધાને લગતા વેરાઓ તમોએ તમોનું ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનમાં જમા કરવાના રહેશે. તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૪) સદરહું તમોને જે ફ્લોર (માળ) ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લીયન(હક્ક) છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવીધાઓ અન્ય સહહીસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલિકીની છે.

(૧૫) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટનું પણ માલિકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધીકારીના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-૨ માં તમારી માલિકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલેકે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારોકે ઘટાડો કરી શકશો નહીં તથા વિંગ-" ડી " માં પહેલા માળ પર આવેલ દુકાનોની ઉપર આવેલ અગસીમાં બીજા માળ પર આવેલ ઓફીસો તથા ફ્લેટનો મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વપરાશી હક્ક અને અધિકાર છે.

- (સી) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ માહેની બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ કબજેદારોના સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવીકે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફ સુફી કરવી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલે.મોટર ચલાવવી ઈલેક્ટ્રીક પાવર સપ્લાય જાળવવા વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએસન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટે ઈલે.ચાર્જસ વગેરેના તમારે વરાળે પડતા ભાગનું ખર્ચ તમારે એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનું રહેશે. અમારી માલીકીની **" શિલ્પન પ્રાઈમ "** એપાર્ટમેન્ટમા માં વેચાણ થયેલ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોયતો તમારા એસોસીએશનએ અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહીં.
- (ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટી કે કંપનીના એસોસીએશનની બંધારણની જોગવાઈઓ મુજબ અને વખતો વખત થયેલ ઠરાવો મુજબ હોદ્દદારો નિમવામાં આવશે. અને જરૂર પડ્યે એક વ્યક્તીની મેનેજર/ સેક્રેટરી તરીકે નીમણુક કરવામાં આવશે અને કામ કરશે. આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (ઈ) તમારી એક્સક્લુઝીવ પ્લેસનની જગ્યા અંગે એટલેકે તમારા કબજા ભોગવટાના ફ્લેટ બાબતે સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે રૂડાની કચેરી કે ગ્રામ પંચાયત કચેરી તરફથી વખતો વખત જે કોઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્ષીઝની રકમ ભરવાની કંપ્લીશનની તારીખથી અથવા દસ્તાવેજ કર્યા તારીખથી જે વહેલા હોય તે સમયથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસિલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્ષીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોક્ત કલોઝ(ડી)માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્ષ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.
- (એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝડ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્ર હકક છે.
- (જી) તમારા ફ્લેટના એરીયા વાળા કબજાની અંદર વખતો વખત જે કઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હીસ્સો આપવાનો છે.
- (એચ) સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકકીકતે લખાવીલેનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનર, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ તથા પ્લમ્બીંગ વર્ક્સ તથા વર્કમેનશીપ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફ્લેટ અમો લખાવીલેનારએ ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

- (આઈ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગની દિવાલો, સીડી, પાઈપલાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કીંગ, વગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના રંગ રોગાન બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો લખાવીલેનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (જે) સમગ્ર બિલ્ડીંગના અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, પાણીનો અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફ્ટ, વગેરેનો ઉપયોગ તમો ફલેટસ હોલરોએ તેમના હલન ચલન તથા વાહનો પાર્ક કરવા પુરતોજ રહેશે. તેમા તમોના વ્યવસાયને લગતા કોમર્શીયલ વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી.તથા તમોના પાળીતા જાનવરને રાખવાના નથી. તથા ફલેટ હોલરોએ ફલેટ નો ઉપયોગ કોમર્શીયલના હેતુ (જેમ કે ટ્યુશન ક્લાસ, યોગા ક્લાસ, બ્યુટી પાર્લર વિગેરે) માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. તથા ફલેટ હોલરોએ દુકાનની સામે આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં પોતાના વાહનો રાખવાના નથી.

(૧૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુશાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

- (એ) સદરહુ બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. ભવિષ્યમા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા હાલના એફ.એસ.આઈ.મા વધારો થાય તો વધારાના એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફલેટસ ઓનર્સની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધા ગણવાની છે. તથા સદરહુ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની છે. જેના સભ્ય થવું ફરજયાત છે., જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત છે.
- (બી) સદરહુ એકમના અવેજમાં સદરહુ સંકુલમાં ભોગવવાના કોમન એરીયાના ખર્ચાની રકમનો હિસ્સો સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં અત્રે ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, કે સદરહુ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટના કેવલ અંદરના વિસ્તારને વેચાણ આપવાનું નકકી થયું છે, અને ફલેટ હોલરને સામાન્ય સુવીધાનો વપરાશ કરવાની છુટ આપવાથી આવી સામાન્ય સુવીધામાં તેનો કોઈ હકક અથવા હિત ઉપસ્થીત થતુ નથી. અત્રે વેચાણ કરવા નકકી થયેલ ફલેટ અને તેની સાથે સંલગ્ન તમામ સામાન્ય સુવિધાના હકક સિવાય સમસ્ત સામાન્ય વિસ્તારો અને સવલતોના તમામ હકકો અને હિતો અમો વેચાણ આપનારમાં સંપ્રાપ્ત પ્રસ્થાપિત હોવાનું ચાલુ રહેશે, સિવાય અને ત્યા સુધી કે તે અથવા તેના કોઈ હિસ્સાને કોઈ રીતે ચોક્કસ પણે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીને તબદિલ ન કરવામા આવે. અમો વેચાણ આપનાર અન્યથા ચોક્કસ પણે નકકી કરે તે સિવાય સામાન્ય વિસ્તારો માંથી આવવા—જવા માટે સદરહુ જમીનો, ખુલ્લા સ્થળો અને તમામ અથવા કોઈ સામાન્ય વિસ્તારમાથી આવવા—જવા સિવાય તેને કોઈપણ પ્રકારે કોઈદાવો હકક, માલીકી હકક અથવા હિત રહેશે નહીં. પરંતુ તેમ છતાં અમો વેચનાર દ્વારાનિશ્ચીત કરવામાં આવેલ છે, તેવી જાળવણી—સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ /વારંવાર થતા ખર્ચા ધોરણસર ફલેટ હોલર ચુકવશે તો જ ફલેટ હોલરને સામાન્ય સવલતોનો ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે. અને તેમાથી અવર—જવર કરવાનો હકક

રહેશે, તે જ રીતે ફ્લેટ હોલર જાળવણી—સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ/ચાર્જીસ ન ચુકવે કે અત્રે કરેલી લેખિત કોઈ શરતોનો કોઈપણ પ્રકારે ભંગ કરે તો ત્યાં સુધી ફ્લેટ હોલરને સહિયારી તથા અવિભાજ્ય સવલતો(એમીનીટીઝ)નો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.

(સી) આ બિલ્ડીંગના સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા તે અંગે તમોએ કબુલ કરેલ છે. તે અંગે વાંધો કે તકરાર ઉઠાવી શકશો નહીં.

(ડી) " શિલ્પન પ્રાઈમ " બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી લેશે. પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેક્શન છે. તેના વપરાશ બદલ ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકએ વ્યક્તિગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવીધા માટે સદરહું બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક મોટર, સબમર્સીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે, તેમજ બિલ્ડીંગના કંપાઉન્ડમાં અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાકો અગાસીમાં પાણીનો ટાકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે પાણીના ટાકામાથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારનો છે. જો તમો ફ્લેટ(ઓનર્સ/કબજેદાર) ભવિષ્યમાં નળ ચાર્જીસ ભરવામાં કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કે ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(ઈ) " શિલ્પન પ્રાઈમ " બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, સી.સી.ટી.વી. તથા પાણીના નિકાલની લાઈન આપવામાં આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જેતે રહેણાંકના ફ્લેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમા જેતે ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારએ અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેની લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂરપડ્યે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની રહેશે. અને આ સહીયારી સુવીધામાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલકતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(એફ) " શિલ્પન પ્રાઈમ " બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટની માલીકી જેતે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટની માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધા ભોગવવા માટે ઓનર્સ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવિધા તમો ભોગવી શકશો અને તેમની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને સંકુલનું નામ " શિલ્પન પ્રાઈમ " રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. સદરહું સામાન્ય સહિયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધા તમામ ફ્લેટ હોલરોએ સહિયારી રીતે ઉપભોગ તથા ઉપયોગ કરવાનો છે. સદરહું ફ્લેટના ઉત્તરોત્તર તમામ માલીકો એ તમામ નીતી નીયમો લાગુ પડશે.

(જી) રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં....., તા..... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. તેની શરતો અને સમજૂતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે ત મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશન ને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(એચ) આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સલંગન હોય તેમજ તેને આનુશાંગી હોય ઈનસેપરેબલ છે. તથા તમોને આ સાથે આપવામાં આવેલ એ.ઓ.પી.માં અથવમ સર્વિસ સોસાયટીના બાઈલોઝમાં દર્શાવવામાં આવેલ સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવીધાનો ઉપયોગ શરતોને આધીન કરવાનો રહેશે.

(આઈ) સદરહું વિંગ- " ડી " માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા પહેલા માળ પર તથા બીજા માળ પર દુકાનનો નું તથા બીજા માળ પર બે ઓફીસોનું બાંધકામ કરેલ છે. જેથી સદરહું ફ્લેટ માલીકોએ દુકાનની સામે આવેલ માર્જનની જગ્યામાં વાહનો નું પાર્કિંગ કરવાનું નથી તથા દુકાન માલીકોએ ફ્લેટના ક્વર્ડ પાર્કિંગ કે માર્જન ની જગ્યામાં વાહનો નું પાર્કિંગ કરવાનું નથી કે કોમર્શીયલ વાહનો રાખવાના નથી તથા દુકાન માલીકોએ પોતાના વ્યવસાયને લગતા કોઈ માલસામાન રાખવાના નથી.

(૧૭) સદરહું આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. તથા આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને સર્વ માલીકીને બંધન કર્તા રહેશે. તથા કોઈપણ પ્રશ્ન નીરાકરણ માટે નું ન્યાયક્ષેત્ર રાજકોટ રહેશે.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ નીયમો અથવા વિનીયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા નીયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈ ઓ માન્ય રહેશે. અને દસ્તાવેજમાં સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૯) સદરહું માલીકોને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ)નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જે અસલ ડોક્યુમેન્ટસ તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તથા જરૂર પડ્યે તેની ખરી નકલ તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે કઢાવી લેવાની રહેશે.

- ૧] મવડી સર્વે નં. ૨૩ નું ટીપ્પણની નકલ.
- ૨] ઉતરોતર પ્રમોલગેશન થી એન્ટ્રીની નકલ.
- ૩] જીલ્લા પંચાયત કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં.મહેસુલ-બીનખેતી-વશી-૨૬૬૬, તા.૧૩/૦૧/૧૯૭૧ ની નકલ.
- ૪] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૬૪૪, તા. ૧૭/૦૨/૧૯૭૧ જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૫૮૮, વો. નં. ૮૧૪, તા. ૨૬/૦૩/૧૯૭૧ થી શ્રી પોપટલાલ મોતીચંદભાઈ કોઠારી ના જોગ પટેલ માધા હીરાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.
- ૫] રજીસ્ટર્ડ ચુકસુધારા દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૩૮૫, તા. ૧૬/૧૧/૧૯૭૧ જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૪૫૫૪, વો. નં. ૮૮૪, વો. ૨૩/૧૨/૧૯૭૧ થી શ્રી પોપટલાલ મોતીચંદભાઈ કોઠારી ના જોગ પટેલ માધા હીરાએ કરી આપેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજ નકલ.
- ૬] રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૫૪૫૮, તા. ૨૨/૧૧/૧૯૭૧ જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૪૬૧૩, વો.નં.૮૮૨, તા.૨૪/૧૨/૧૯૭૧ થી શ્રી મહાસુખલાલ નવનીધલાલ પારેખના જોગ શ્રી પોપટલાલ મોતીચંદભાઈ કોઠારીએ કરી આપેલ બીનામી ટ્રાન્ઝરનો દસ્તાવેજની નકલ.
- ૭] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના લે-આઉટ પરવાનગી વર્ગીકરણ લેટર નં.૨૮, તા.૦૮/૦૨/૨૦૧૬ ની નકલ.
- ૮] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન ની નકલ.
- ૯] કલેક્ટર કચેરી, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં.એન.એ.લે.રે.કો.ક/૬૫/કેસ નં. ૨૧૩/૧૬-૧૭, તા. ૦૭/૧૨/૨૦૧૬ ની નકલ.
- ૧૦] રજીસ્ટર્ડ બક્ષીસ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૮૩૮, તા.૧૨/૦૭/૨૦૧૮ થી અમો વેચાણ આપનારના જોગ શ્રી મહાસુખલાલ નવનીધલાલ પારેખએ કરી આપેલ બક્ષીસ દસ્તાવેજ નકલ.
- ૧૧] રેવા બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારોનો તા.૧૦/૦૭/૨૦૨૦(રજીસ્ટર્ડ અનુ.નં. ૩૮૭૪, તા. ૧૩/૦૭/૨૦૨૦) ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ. તથા આર.ઓ.એફ. ની નકલ.
- ૧૨] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૭૬૩૭, તા.૧૩/૦૦૭/૨૦૨૨ થી અમો વેચાણ આપનાર ના જોગ હાર્દિક મહાસુખલાલ પારેખએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૩] અમો વેચાણ આપનાર ના રેવન્યુ રેકર્ડ ની નકલ.
- ૧૪] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૫૬, તા. ૧/૦૮/૨૦૨૨ ની નકલ. તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ની નકલ. તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ.
- ૧૫] રેરા સર્ટીફિકેટ ની નકલ.

(૨૦) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફ્લેટના વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારના શીરે છે. તથા ત્યાર બાદ આવતા ઈન્કમ ટેક્સ બાબતની નોટીસની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી

આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટની કિંમતમાં અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ચાર્જ જેમ કે સેલ્સ ટેક્સ, સર્વીસ ટેક્સ, કે જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. પાવર કનેક્શન ચાર્જ, નળ કનેક્શન ચાર્જ, હાઉસ ટેક્સ ચાર્જ, ગેસ કનેક્શન ચાર્જ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી જેની તમોને સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

- (૨૧) અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની નકલ તમોને આપેલ છે. જે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમો કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.
- (૨૨) ભવિષ્યમાં જે સભ્યો ફ્લેટ વેચાણ ટ્રાન્સફર કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરતા હોય તેણે તે દિવસ સુધીના પ્રથમ એસોસીએશનના વરાડે ખર્ચાઓ ચુકવી આપી પોતાની જવાબદારી અદા કરીને જ કરી શકશે અને આવા સંજોગોમાં તથા ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાના સંજોગોમાં એસોસીએશન પાસેથી ન વાંધા પ્રમાણપત્ર તથા નો-ડયુ પ્રમાણપત્ર નામ જોગ એસોસીએશનમાંથી મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે.

૫ રિ શિ ૫ - ૧

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેર (દક્ષીણ)ના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી-૧ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩ પૈકી ૪** ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજૂરીવાળી જમીનના **સીંગલ યુનીટ નં. ૧** તથા તેનું લાગુ **કોમન પ્લોટ-" એ " ની જમીન** મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૨૬૪-૦૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" શીલ્પન પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હાઈ-રાઈઝ ઈમારતોના સંકુલ માહેથી વિંગ-" એ " તથા વિંગ- " બી " તથા વિંગ- " સી " માં મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા પહેલા માળ થી ચૌદમાં માળ સુધી લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ/રીફ્રીજ એરીયા, પોર્ચ, ફ્યુલ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ એક માળે ચાર યુનીટ તથા સીડી લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ મળી કુલ એકસો અડસઠ(૧૬૮) ફ્લેટ તથા વિંગ- " ડી " માં બેસમેન્ટમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર વીસ(૨૦) દુકાન લેડીઝ ટોઈલેટ બ્લોક, જેન્સ ટોઈલેટ બ્લોક, હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ, કવર્ડ પાર્કિંગ, ચાર સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ટુ-બ્લીલર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ, તથા ઓપન પાર્કિંગ તથા પહેલા માળ પર ઓગણીસ દુકાન, તથા માત્ર ટુ-બ્લીલર માટે કવર્ડ પાર્કિંગનું બાંધકામ, લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ/રીફ્રીજ એરીયા, પોર્ચ, ફ્યુલ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ એવા બે યુનીટ તથા બી સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, સ્કુટર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા બીજા માળ પર બે ઓફીસ પેસેજનું બાંધકામ તથા બે ટેરેસ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ/રીફ્રીજ એરીયા, પોર્ચ, ફ્યુલ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ/રીફ્રીજ એરીયા, પોર્ચ, ફ્યુલ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ત્રીજા માળ થી ચૌદમાં માળ સુધીમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, વોશ/રીફ્રીજ એરીયા, પોર્ચ, ફ્યુલ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી લીફ્ટ,

ફાયર લીફ્ટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ મળી કુલ ઓગણચાલીસ(૩૯) દુકાન તથા બે(૨) ઓફીસ તથા બાવન(૫૨) ફ્લેટ તથા કલબ હાઉસ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર મલ્ટી પર્પસ રૂમ, ટોઈલેટ, સીડી તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા પહેલા માળ પર મલ્ટી પર્પઝ રૂમ, ટોઈલેટ તથા પેસેજનું બાંધકામ આમ " શિલ્પન પ્રાઈમ " તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ સંકુલના વિંગ- " એ " તથા થી વિંગ- " ડી " માં કુલ ૨૨૦(બસો વીસ) ફ્લેટ તથા ઓગણચાલીસ(૩૯) દુકાન તથા બે (૨) ઓફીસ તથા એક કલબ હાઉસનું બાંધકામ કરેલ છે. જે પૈકી વિંગ- "....." ની ચતુર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

પુર્વ :-

પશ્ચિમ :-

૫ રિ શિ ૫ - ૨

સદરહું ઉપરોક્ત " શિલ્પન પ્રાઈમ " તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ ઈમારતના સંકુલ માહેથી વિંગ- " " નામાળ ના ફ્લેટ નં..... જેના બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....તથા વોશ એરીયા તથા બાલ્કની નો એરીયા ચો.મી.આ..... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... જેની ચતુર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.(સદરહું વિંગ વાઈઝ ફ્લેટનો અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન ચો.મી..... છે.)

ચતુર્તુ:સીમા

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

પુર્વ :-

પશ્ચિમ :-

૫ રિ શિ ૫ - ૩

" શિલ્પન પ્રાઈમ " ના નામેથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેની હઈ-રાઈઝ ઈમારતોના સંકુલ ની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, કવર્ડ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા એક લીફ્ટ, લીફ્ટરૂમ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, બોર, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક, સબ-મર્સીબલ પંપ, તથા પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, એલીવેશન તથા કલબ હાઉસ તથા કબલ હાઉસની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધાઓ વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં માત્ર બધા જ ફ્લેટ

ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. જ્યારે જરૂર પડ્યે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ફ્લેટ માલિકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

સદરહું વિંગ— " ડી " માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ દુકાન તથા પહેલા માળ પર આવેલ દુકાન તથા બીજા માળ પર આવેલ બે ઓફીસ માલિકોનો ફ્લેટની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધા તથા ક્લબ હાઉસમાં કોઈ વપરાશી હકક કે અધીકાર નથી તથા દુકાન માલિકોએ કે ઓફીસ માલિકોએ ફ્લેટના કોમન એરિયામાં તથા કર્વર્ પાર્કિંગમાં વાહનો કે વ્યવસાયને લગતી ચીજ વસ્તુ રાખવાની નથી. તથા ફ્લેટ હોલરોએ દુકાનની સામે આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. સદરહું ફ્લેટના ઓનર્સ એસોસીએશન માં તથા સર્વિસ સોસાયટીમાં દુકાન/ઓફીસ માલિકોએ સભ્ય થવાનું નથી, પરંતુ દુકાન/ઓફીસ હોલરોનો સદરહું એફ.એસ.આઈ.માં વારાળે પડતો હકક અને અધીકાર રહેશે.

ઉપરોક્ત ફ્લેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, બીનકેફે સાવધાનથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર સહીઓ છે.

રાજકોટ.

તારીખ:—.....

અત્ર.....મતુ, અત્ર..... શાખ

..... (૧).....

શ્રી..... તે

રેવા બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

જાતે થી તથા અન્ય ભાગીદારો ના વહીવટ

કર્તા ભાગીદાર

(૨).....

.....

મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨-એ મુજબનુ પરિશિષ્ટ

.....
શ્રી..... તે
રેવા બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
જાતે થી તથા અન્ય ભાગીદારો ના વહીવટ
કર્તા ભાગીદાર
(વેચનાર)

.....
શ્રી
(ખરીદનાર)