–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટના લક્ષ્મીવાડી મેઈન રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ લેખ નં.૩૮૨ તા.૧૫/૦૫/૧૯૩૩ની જમીન જેના રાજકોટ ના સીટી સર્વે.વોર્ડ નં.૯. શીટ નં.૨૭૦ સીટી સર્વે નં.૨૮૨૫ ની જમીન ચો.મી.૩૩૪–૮૯ જેના ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામા આવેલ **ગીરીરાજ એવન્યુ** ના નામથી ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારતના ......**માળે** આવેલ **ફલેટ નં......** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....–.. બરાબર બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.......** છે, તે ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

:::

વેચાણ કિંમત રૂા. ,oo,ooo/– અંકે રૂપિયા .... લાખ પુરા

....

રાજકોટના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૯, સીટી સર્વે નં. ૨૮૨૫

....

રેરા રજીસ્ટર નં.PR/GJ/RAJKOT/Others/..........2022

....

શ્રી......................., **PAN NO:__________________**

ધર્મે: ...., ઉ.વ.આ....., ધંધો : ....,

રહે........... રાજકોટ. ::: ફલેટ ખરીદનાર

(ફલેટ ખરીદનાર એ સંજ્ઞામા તેઓ જાતે તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એકઝીકયુટરર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર, મુખત્યારો, તથા કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લખી આપનાર ::–

મેર્સસ.સરોવર ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
૧) શ્રી શાંતીભાઈ ઘેલાભાઈ અમૃતીયા,
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૨ ધંધો :– વેપાર,
"માતૃછાયા" ધર્મજીવન સોસાયટી,
શેરી નં.૧ પાસે, જલારામ ચોક,રાજકોટ.

૨) શ્રી કીર્તિકુમાર લલીતભાઈ ભટ્ટ
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૫ ધંધો :– વેપાર,
ભારત ફરસાણ માર્ટની બાજુમા
લક્ષ્મીવાડી મેઈન રોડ,રાજકોટ.

૩) શ્રી સુધીરભાઈ બચુભાઈ સવસેટા
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૧ ધંધો :– વેપાર,
ટાંક મેન્શન ,ભારત ફરસાણ માર્ટની બાજુમા
લક્ષ્મીવાડી મેઈન રોડ,રાજકોટ.

૪) શ્રી અમૃતભાઈ ઘેલાભાઈ અમૃતીયા
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૯ ધંધો :– વેપાર,
સી–૧૦૪,ધી ગાર્ડન સીટી,ઓસ્કાર સીટીની પાસે,
સાધુવાસવાણી રોડ,રાજકોટ.

ના ભાગીદાર તથા મુખ્ય વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
શ્રી શાંતીભાઈ ઘેલાભાઈ અમૃતીયા, **પેઢીના PAN NO; AELFS 6478R**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૪ ધંધો :– વેપાર,
"માતૃછાયા" ધર્મજીવન સોસાયટી,
શેરી નં.૧ પાસે, જલારામ ચોક,રાજકોટ. :::: ફલેટ વેચનાર

(ફલેટ વેચનારએ સંજ્ઞામા સદરહું ભાગીદારી પેઢી તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એકઝીકયુટરર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર, મુખત્યારો, તથા કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત આથી અમો વેચનાર તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) **ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટના લક્ષ્મીવાડી મેઈન રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ લેખ નં.૩૮૨ તા.૧૫/૦૫/૧૯૩૩ની જમીન જેના રાજકોટ ના સીટી સર્વે.વોર્ડ નં.૯. શીટ નં.૨૭૦ સીટી સર્વે નં.૨૮૨૫ ની જમીન ૩૩૪–૮૯ ચો.મી. ની ખુલ્લી જમીન અમો વેચનારાઆએ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, ઝોન–૧, રાજકોટ ના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૬૫૧૩ તા.૧૬/૧૦/૨૦૨૧ થી મીનાક્ષીબેન લલીતકુમાર ભટ્ટ તથા કીર્તીકુમાર લલીતકુમાર ભટ્ટ રહે. રાજકોટનાં પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. આ જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે લો–રાઈઝ ઈમારતનુ બાંધકામ કરવા રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની ધોરણસરની** જરૂરી એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા **બાંધકામ પરવાનગી નં. 004BP22230919 તા.૧૧/૦૫/૨૦૨૨** ના રોજથી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ખુલ્લી જમીનમાં એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, **તે પ્લાન અનુસંધાને અમો લખી આપનારાએ સદરહું "ગીરીરાજ એવન્યુ" એપાર્ટમેન્ટ ના નામની રહેણાંક ઈમારતમા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીગ, સીડી, લીફટ તથા પહેલા માળ થી ચાર માળ સુધી દરેક માળે ત્રણ ફલેટ એમ કુલ બાર ફલેટ જેમા લિવીંગ, કિચન, બે–બેડરૂમ, બે–ટોઈલેટ, વોશ,પેસેજ, તથા કોમન સીડી, લિફટ તથા પેસેઝનુ બાંધકામ કરેલ છે.** સદરહું ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયા અંગેનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં.......... તા. ..../૨૦૨૨ ના રોજથી રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ છે અને સદરહું બીલ્ડીંગને અમોએ **"ગીરીરાજ એવન્યુ "** નામ આપેલ છે. સદરહુ **"ગીરીરાજ એવન્યુ"** નામની ઈમારત અમારી માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમાં અમારા સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહુ મિલકતનો અમો વેચનારને વેચાણ, વહીવટ, વહેવાર અને વ્યવસ્થા કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહુ અધિકારની રૂએ ઉપરોકત વર્ણવેલ **"ગીરીરાજ એવન્યુ"** ના નામથી ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારતના .... માળે આવેલ **ફલેટ નં.....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.... તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી......, વોશ એરીયા ચો.મી....... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... બરાબર બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... છે, તે મિલ્કત તમો ખરીદનારને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ...,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા ..... લાખ પુરામાં વેચાણ આપીએ છીએ અને ચુકતે અવેજ મેળવી શાંત, નિર્ભય અને ખાલી કબજો તમો ખરીદનારને અમો વેચનારે સોંપી આપેલ છે. તમો ખરીદનારે સદરહુ મિલકતનો ખાલી, બિન તકરારી, શાંત કબજો સંભાળી લીધેલ છે જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.અવેજની વીગત પારા – ...... મુજબ છે.

(૩) ઉપરોકત દર્શાવેલ **"ગીરીરાજ એવન્યુ"** બિલ્ડીંગનું સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન, ચર્તુઃસીમા આ **શેડયુલ "એ"** માં આપેલ છે તેમજ તમોને વેચાણથી આપેલ મીલ્કતનો તમારો સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાનો ભાગ આ દસ્તાવેજનાં **શેડયુલ "બી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. આ બીલ્ડીંગમાં રહેલી સામુહિક સહીયારી સુવિધાઓનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજનાં **શેડયુલ "સી"** માં કરવામાં આવેલ છે, તે સાથે કવર્ડ/કોમન પાર્કિંગ, પાર્કિંગ સહીતનો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સૂવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહીત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. <u>તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગની એમેનીટીસ / વિશિષ્ટ સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના **શેડયુલ "ડી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.</u>

(૪) સદરહુ મિલ્કત હાલ જે સ્થિતિમાં આવેલ છે તે સ્થિતિમાં તમોને અમારા સઘળા કબજા, ભોગવટાના અને માલિકી હકકો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. આ વેચાણ આપેલ સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે તે તમો તમારા પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો, પરંપરા સુખેથી ભોગવજો, વસજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસદાર, એકઝીકયુટરો, ભાગીદારો, અગર કરજદાર, હીસ્સેદાર, કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હીસ્સો, દરદાવો, લાગભાગ નથી. છતાં પણ ભવિષ્યમાં આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના સબંધમાં અમારો કે અમારા પુરોગામીના માલીકીના, કબજા ભોગવટાના હકક સબંધમાં કોઈપણ પ્રકારનો દરદાવો, વાંધો કે તકરાર કોઈ ઉઠાવે તો તેવા તમામ પ્રકારે તમો ખરીદનારને થતાં તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા નુકશાની તથા તેના પરીણામની જવાબદારી અમો વેચનારની તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોની રહેશે.

(૫) સદરહું મિલકત અમો વેચનારની સુવાંગ કબજા ભોગવટાની અને સ્વતંત્ર માલિકીની છે. જેમાં કોઈ વ્યકિતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારે, કોઈપણ વ્યકિત, બેંક, પેઢી, અર્ધ–સરકારી કે સરકારી લેણું નથી તેમજ તદન બોજા મુકત છે. સદરહું મિલકત 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 આપીએ છીએ.

(૬) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત પર કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકારનું, કે બીજી કોઈપણ બેન્કનું કે કોઈપણ પ્રકારની લોનની રૂએનું ગીરો, જામીનગીરીનો બોજો કે કોઈ કરજ કે બોજો

નથી અને કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. સદરહું મિલકત અમારા એકલાની સંપૂર્ણ હકકની છે તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો લેશમાત્ર કે હકક કે અધિકાર નથી. ઉપરની તમામ બાબતોનો અમોએ સંપુર્ણ વિશ્વાસ, વચન અને પુરેપુરી ખાત્રી આપીને જ સદરહું મિલકતનો વેચાણનો પુરેપુરો અવેજ સંભાળી લઈને વેચાણ આપેલ છે.

(૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગેના આજ દિવસ સુધીના તમામ જે કાંઈ વેરાઓ, લીઝ , અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે આજ દિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છે અને હવે પછીના જે કાંઈ વેરાઓ, લીઝ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે આવે તે તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે. તેમ છતાં પણ આજ સુધીના કોઈપણ આવી જવાબદારી ઉત્પન થાય તે અમો વેચનારે ભરવાની રહેશે તેવુ પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ જરૂરી નામ ટ્રાન્સફર તમારા ખર્ચે કરાવી લેશો જે માટેના જરૂરી અરજી ફોર્મ વિગેરેમાં અમો વેચનારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવાની છે અને જરૂર પડયે જાતે હાજર રહી કબુલાત આપવાની છે.

(૮) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સંબંધેના કલીયર, માર્કેટેબલ ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ જે તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમો ખરીદનારને જોઈ, તપાસી અને સંભાળી લીધેલ છે.

(૧) **રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની ધોરણસરની** જરૂરી એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા **બાંધકામ પરવાનગી નં. 004BP22230919 તા.૧૧/૦૫/૨૦૨૨** રોજથી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, તથા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. .... તા. ../../૨૦૨૨ ની નકલ.

(૨) ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનુ ડેકલેરેશન રજી. દસ્તાવેજ અનુ નં......... તા.../.../૨૦૨૨ નકલ.

(૩)અમો વેંચનારના નામથી નોંધ નં.૫૩૯૪ તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૧ પ્રોર્પટી કાર્ડની ખરી નકલ.

(૪) મે.સરોવર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ મીનાક્ષીબેન લલીતકુમાર ભટ્ટ એ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ નં.૬૫૧૩ તા.૧૬/૧૦/૨૦૨૧ ની ખરી નકલ.

(૫) ભાગીદારી પેઢીના આર.ઓ.એફની નકલ.

(૬) મે.સરોવર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો સબ.રજી. કચેરીમા રજી. નં.૩૬૭૫ તા.૧૬/૦૬/૨૦૨૧થી નોંધાયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

(૭) અમો વેંચનારના નામની પ્રોર્પટી કાર્ડની ઉત્તરોતર નોંધ સાથેની ખરી નકલ.

(૮) સીટી સર્વે કચેરી ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામા આવેલ સ્કેચ ની નકલ.

(૯) ભટ્ટ મંગળજી મયાશંકરભાઈ ધ્વારા કરવામા આવેલ રજી.વીલ અનુ નં.૪૪૩ તા.૨૦/૦૨/૬૧ ની નકલ.

(૧૦) ભટ્ટ મંગળજી મયાશંકરભાઈ જોગ રાજકોટના ઠાકોર સાહેર શ્રી ધર્મેન્દ્રસિંહજી ધ્વારા કરી આપવામા આવેલ સ્વ.રા.લે.બુક નં.૩૮૨ તા.૧૫/૦૫/૧૯૩૩નો લેખ નકલ.

(૧૧) રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની ધોરણસરની જરૂરી એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા **બાંધકામ પરવાનગી નં. 004BP22230919 તા.૧૧/૦૫/૨૦૨૨** રોજથી મેળવેલ છે.

ત્યારબાદ એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, તથા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. .... તા. ../../૨૦૨૨ ની નકલ.

૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નિર્દેશ કરવામાં આવેલ શેડયુલ ''એ'', ''બી'', ''સી'' નીચે દર્શાવ્યા મુજબ છે.

–:: શેડયુલ – એ ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટના લક્ષ્મીવાડી મેઈન રોડ ઉપર આવેલ અધાટ લેખ નં.૩૮૨ તા.૧૫/૦૫/૧૯૩૩ની જમીન જેના રાજકોટ ના સીટી સર્વે.વોર્ડ નં.૯. શીટ નં.૨૭૦ સીટી સર્વે નં.૨૮૨૫ ની જમીન ૩૩૪–૮૯ ચો.મી. ની ખુલ્લી જમીન અમો વેચનારાઆએ રહેણાંક હેતુ માટે લો–રાઈઝ ઈમારતનુ બાંધકામ કરવા રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની ધોરણસરની જરૂરી એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા **બાંધકામ પરવાનગી નં. 004BP22230919 તા.૧૧/૦૫/૨૦૨૨** ના રોજથી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ખુલ્લી જમીનમાં એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, **તે પ્લાન અનુસંધાને અમો લખી આપનારાએ સદરહું ''ગીરીરાજ એવન્યુ'' એપાર્ટમેન્ટ ના નામની રહેણાંક ઈમારતમા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ , ફાયર સેફ્ટીના જરૂરી સાધનો અને પાઈપીંગ, તથા પહેલા માળ થી ચાર માળ સુધી દરેક માળે ત્રણ ફ્લેટ એમ કુલ બાર ફ્લેટ જેમા લિવીંગ, કિચન, બે–બેડરૂમ, બે–ટોઈલેટ, વોશ,પેસેજ, તથા કોમન સીડી, લિફ્ટ તથા પેસેઝનુ બાંધકામ કરેલ છે.** સદરહું ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયા અંગેનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં.......... તા. ..../૨૦૨૨ ના રોજથી રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ છે અને સદરહું બીલ્ડીંગને અમોએ **''ગીરીરાજ એવન્યુ ''** નામ આપેલ છે. જેમા કુલ ચાર માળનુ બિલ્ડીંગ બનાવાનુ આયોજન કરેલ છે **સદરહું ''ગીરીરાજ એવન્યુ'' એપાર્ટમેન્ટ ના નામની રહેણાંક ઈમારતમા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પહેલા માળ થી ચાર માળ સુધી દરેક માળે ત્રણ ફ્લેટ એમ કુલ બાર ફ્લેટ જેમા લિવીંગ, કિચન, બે–બેડરૂમ, બે–ટોઈલેટ, વોશ,પેસેજ, તથા કોમન સીડી, લિફ્ટ તથા પેસેઝનુ બાંધકામ કરેલ છે.સદરહું ઈમારતની** ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : અન્યની મીલકત આવેલ છે. (સી.સ.વોર્ડ નં.૯ સી.સ.નં.૨૯૧૫/ક વાળી).
દક્ષિણ : અન્યની મીલકત આવેલ છે.
પૂર્વે: જાહેર રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે: લક્ષ્મીવાડી મેઈન રોડ આવેલ છે.

–:: શેડયુલ – બી ::–

ઉપરોકત શેડયુલ ''એ'' માં જણાવેલ **''ગીરીરાજ એવન્યુ''** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના ..... માળે આવેલ**ફલેટ નં.....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.... તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી......, વોશ એરીયા ચો.મી....... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... બરાબર બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... છે જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : ....આવેલ છે.

દક્ષિણે : ફલેટ નં........ આવેલ છે.

પૂર્વે : ઓ.ડી.એસ. ત્યાર બાદ જાહેર માર્ગ આવેલ છે.

(કોમન પેસેજ ત્યાર બાદ ફલેટ નં.....) આવેલ છે.

પશ્ચિમે :ઓ.ડી.એસ. ત્યાર બાદ જાહેર માર્ગ આવેલ છે.

–:: શેડયુલ – સી ::–

"ગીરીરાજ એવન્યુ" બિલ્ડીંગમાં નીચે મુજબના સહીયારા ક્ષેત્રો છે. જેમાં સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સ્લેબ, સીડી, લીફટ, લીફટ રૂમ, પેસેજ, ડક, ઓપન અને કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા, પાણીના ટાંકા, ડીપવેલ, મોટર, સબ–મર્શીબલ પંપ સહીતની સહીયારી સુવિધા આવેલ છે. તેમજ ફાયર સેફટીના જરૂરી સાધનો છે.

–:: એમેનીટીઝ / વિશિષ્ટ સુવિધાઓ ::–

ભૂકંપ પ્રતિરોધક સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન, સોલાર વોટર હિટર તેમજ જનરેટરની સુવિધા, વોટર કનેકશન તથા સુવેજ.

(૧૦) આ મિલ્કત તમોને ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ અન્વયે જે હેતુ માટે વેચાણ આપેલ છે. જે અન્વયે બિલ્ડરશ્રીએ બનાવેલ એ.ઓ.પી. મુજબની શરતોનું તમો ઉતરોતર ખરીદનારને પણ લાગુ પડે તે રીતે તમારે નીચે મુજબની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા તેનું પાલન કરવાનું તમે પાકુ વચન અને વિશ્વાસ પણ આપતા આ મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે તથા તમારા જોગ આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

–:: શ ર તો ::–

(એ) તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના કારપેટ એરીયા પુરતો જ (ફલેટ અંદર) તમારો સ્વતંત્ર કબજો, ભોગવટો, માલીકી હકક રહેશે જેનો તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે જે હેતુ માટે વેચાણ આપેલ છે તે હેતુ માટે ઉપયોગ, ઉપભોગ કે વ્યવસ્થા કરવા હકક છે અને કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડાપટ્ટે આપી શકો છો તેમજ હસ્તાંતરીત કરી શકો છો.

(બી) સદરહું ફલેટના બિલ્ટઅપ–કારપેટ એરીયા સિવાયના કોઈપણ ભાગ પરત્વે તમો ખરીદનારનો એકલાનો કબજો–ભોગવટો કે અન્ય કોઈ હકક – અધિકાર રહેશે નહી તેમજ પરિશિષ્ટ 'સી' માં દર્શાવેલ સુવિધા પરત્વે દરેક હોલ્ડર્સએ વરાડે પડતો હિસ્સાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા અધિકાર પ્રાપ્ત કરે છે. આવી સુવિધા કાયમને માટે સહિયારી રહેશે અને ફલેટને આનુષંગીક તથા અવિભાજય છે. જે ફલેટ સાથે આપોઆપ ટ્રાન્સફર થઈ જશે, તેવી સુવિધા અન્ય ત્રાહિત વ્યકિતને જુદા ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરવા દેવા તમોને અધિકાર નથી. જે હેતુ માટે અને હોલ્ડર્સ માટે આ સુવિધા બનાવેલ હોય તે હેતુ સિવાય અને હોલ્ડર્સ સિવાય તેનો અન્ય ઉપયોગ કરવા–કરાવવા પણ તમોને અધિકાર નથી.

(સી) વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં અંદરના ભાગે, સ્ટ્રકચરલ ચેઈન્જીસ કરવા, લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈમાં વધ–ઘટ થાય તેવા ફેરફાર કરવા કે સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન થાય તેવા ફેરફાર કરવા તમોને અધીકાર નથી. તેવી જ રીતે બહાર દેખાતા ભાગે કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા તમોને અધીકાર નથી.

(ડી) સમગ્ર ઈમારતમાં તમારો હકક, હિત, હિસ્સો, અગરતો મતદાન હકક તથા જવાબદારી તમારા કબજામાં રહેલ જગ્યાના પ્રમાણમાં રહેશે. ભવિષ્યમાં સમગ્ર બીલ્ડીંગ અકસ્માત કે અન્ય કોઈ

કારણે પડી જાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ મિલ્કત જે મજલે આવેલ છે તે જ મજલે હાલ જેટલી જગ્યા વેચાણ આપેલ છે તેટલી જગ્યા પુરતો જ તમારો હકક રહેશે અને તે વખતના પ્રર્વતમાન કાયદા મુજબનું નવુ બાંધકામ કરવાનું રહેશે જેના બાંધકામનો ખર્ચ તમારા ભાગમાં આવતી જગ્યાના ચોરસફુટના હીસાબે તમારે ભોગવવાનો રહેશે.

(ઈ) ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ ની તમામ જોગવાઈઓનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારી જવાબદારીઓ રહેશે સમગ્ર બીલ્ડીંગના તમામ હોલ્ડર્સ વચ્ચે કોમન સુવિધાઓની જાળવણી, ટેકસીઝ, ચાર્જીસ, વોચમેન વિગેરેના પગાર કે અન્ય હેતુઓ માટેના એસોસીએશન ઓફ પરસન્સના સભ્ય થવુ તમારે માટે ફરજીયાત છે સદરહું એસોસીએશન ધ્વારા બહુમતીથી લેવાયેલ નિર્ણય ઉપરાંત એસોસીએશનના નિયમોનું પણ પાલન કરવાનું છે સામાન્ય સુવિધાઓના ટેકસીઝ, ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક ચાર્જ, વોચમેન ચાર્જીસ, મરામત અને જાળવણી વિગેરેનો ખર્ચ સહીતનો તમામ ખર્ચ વરાડે પડતો સમગ્ર બીલ્ડીંગના તમારા હિસ્સાના પ્રમાણમાં વરાડે પડતો ખર્ચ કાયમને માટે તમારે ભોગવવાનો છે. મેઈન્ટેનન્સના હેતુ સબબ સામાન્ય સુવિધાઓનો કબજો તમે સંભાળી લીધો છે મેઈન્ટેનન્સની જવાબદારી હવેથી તમારી છે.

(એફ) આ બીલ્ડીંગમાં મિલ્કત હોલ્ડર્સે કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કયાંય ફેંકવાનો નથી, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ, સીડી, કમ્પાઉન્ડમાં ગંદકી કરવાની નથી, અડચણ ઉભી કરવાની નથી, કોઈપણ હોલ્ડર્સને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(જી) સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ નથી, પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ટાવર કે મશીનરી એસોસીએશનની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકશો નહી. પરંતુ સદરહું અગાસી તમો ફલેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(એચ) સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રમાણપત્ર પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ–૩ (ત્રણ) ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી બાંધકામ પ્લાન સ્થાનિક સતાધીશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીને સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ ફલેટોના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(આઈ) તમો ખરીદનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર ઈમારતમાં કે તમોને સોપેલ ફલેટમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ અથવા કારીગરોની ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી) અમો વેચનારના ધ્યાનમાં પર લાવો તો અમો વેચનાર શકય હોય ત્યાં આવી ખામી અમોના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે, અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવી શકય ન હોય, તો તમો ખરીદનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ

જેના માટે બિલ્ડરને જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય તેમ હોય અથવા જે અમો વેચનાર બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય, તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈ ના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો વેચનાર બિલ્ડર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશું નહી. સદરહું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવપલમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના કાયદાની તમામ કલમો તથા નિયમોનું આપણે બન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(જે) સદરહું બિલ્ડીંગના પ્રોજેકટ સંબંધિત અમો વેચનારએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધણીના પ્રમાણપત્ર મેળવવાની કાર્યવાહી કરેલ છે. જે નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને સોંપી આપવાનું છે / સોંપી આપેલ છે.

(કે) સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી કે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવ્યા પછીની ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર થતી વધારાની એફ.એસ.આઈ. પરના તમામ હકકો આજ પછીથી એસોસીએશન ઓફ પર્સન કે સોસાયટીના રહેશે, તેના ઉપર તમો ફલેટ ખરીદનારનો કોઈ જ સ્વતંત્ર હકક રહેશે નહી, અને તે અન્ય ફલેટ હોલ્ડર્સ સાથે સહીયારી સુવિધા તરીકે તમો ખરીદનારએ તેનો ઉપયોગ કરવાનો છે. અને આ શરત આ ફલેટના ઉતરોતર ખરીદનારાઓને પણ લાગુ પડશે.

(૧૧) વેચાણ અપાયેલ મીલકત બાંધકામ સબંકે કે ટાઈટલ બાબતે કોઈ તકરાર હોય તો પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહી 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.

(૧૨) કાયદાથી પ્રતિબંધીત હોય કે કાયદાની સિંધ્ધાત વિરૂઘ્ધની કોઈપણ કાર્યવાહી થયેલ જણાશે કે કોઈપણ પક્ષકારના ઘ્યાને આવશે તો આવી કાર્યવાહી પ્રથમથી રદબાતલ ગણવાની રહેશે.

(૧૩) તમોને વેચાણ અપાયેલ મીલકતના પ્રોજેકટનુ સ્થાનીક સંસ્થા ઘ્વારા મકાન વપરાશ સબંધે ની પરવાનગી ઈસ્યુ કરવામા આવે તયાર બાદ કોઈ એફ.એસ.આઈ મેળવી કે ઈમારતના અગાસીના રાઈટ અમોએ કલેઈમ કરવાના નથી જે હકકો સોસાયટીના રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવેલ છે.

(૧૪) સદરહું રહેણાંક ઈમારતમા તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી..... અને બિલ્ટઅપી એરીયા ચો.મી..... તથા કુલ વણવહેચાયેલ ૩૩૪.૮૯ ચો.મી માંહેથી તમારે ભાગે આવતો હિસ્સો ...... ચો.મી (દા.તા. ફલેટ નં.૧૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.૫૨.૬૯ અને બિલ્ટઅપી એરીયા ચો.મી.૫૭.૪૪. તથા કુલ વણવહેચાયેલ ૩૩૪.૮૯ ચો.મી માંહેથી તમારે ભાગે આવતો હિસ્સો ૨૯.૦૩૫ ચો.મી નો છે.)

(૧૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની વેચાણ કિંમતનો સંપુર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

<u>રૂપિયા</u>	<u>વિગત</u>
..,..૦,૦૦૦/–	અંકે રૂપિયા.. લાખ પુરાનો .... બેંકના ચેક નં......, તા.../../૧૯ થી તમો ખરીદનાર ...તરફથી અમો વેચનારને ચુકતે મળેલ છે.

..,૦૦,૦૦૦/–   અંકે રૂપીયા .... લાખ પુરા.

ઉપરોકત વિગતે ચુકતે અવેજની રકમ અમો વેચનારને તમો ખરીદનાર પાસેથી મળી ગયેલ છે. જે મળી ગયા બદલની અમો વેચનાર પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જેથી અવેજ બાબતે કોઈપણ જાતનો વાંધો, તકરાર છે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાના નથી.

(૧૬) આ દસ્તાવેજમાં લખી કોઈપણ બાબતે ભુલચુક કે ક્ષતિ હોવાનુ ભવિષ્યમાં માલુમ પડે તો તેવે પ્રસંગે તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, હુકમો તેમજ સરકારી રેકર્ડઝને જ અનુસરસે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે તેમ છતાં જો તે અંગેનો ચુક સુધારો કે અન્ય દસ્તાવેજ કરી આપવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો વેચનારે કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ તમો ખરીદનારના ખર્ચે તમારા જોગ રજીસ્ટર કરી આપવાનો રહેશે તેવુ આથી તમો પાકુ, વચન વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપુ છું.

(૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારાએ તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવવાનો છે અને અમો વેચનારની જયાં જયાં સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં સહીઓ આપવાની છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ, દાબ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ,

તારીખ :– .../.../૨૦૨૩

અત્રે:: મતુ   અત્રે::: શાખ

....   (૧)............................

મેર્સસ. સરોવર ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટ કર્તા,
શ્રી શાંતીભાઈ ઘેલાભાઈ અમૃતીયા,
વેચનાર

(૨)............................

ખરીદનારની સહી	ફોટોગ્રાફસ	અંગુઠાનું નીશાન

ખરીદનારની સહી	ફોટોગ્રાફસ	અંગુઠાનું નીશાન

વેચનારની સહી	ફોટોગ્રાફસ	અંગુઠાનું નીશાન

મીલકતના ફોટોગ્રાફસ અને સરનામુઃ–

ગુજરાત રાજયન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટના લક્ષ્મીવાડી મેઈન રોડ ઉપર આવેલ અધાટ લેખ નં.૩૮ર તા.૧૫/૦૫/૧૯૩૩ની જમીન જેના રાજકોટ ના સીટી સર્વે.વોર્ડ નં.૯. શીટ નં.ર૭૦ સીટી સર્વે નં.ર૮ર૫ની જમીન ચો.મી.૩૩૪–૮૯. ઉપર આવેલ ગીરીરાજ એવન્યુ ના ફલેટ નં.......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....–.. બરાબર બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.......** છે.

__________________ __________________

ખરીદનાર વેચનાર

મીલકતના ફોટોગ્રાફસ અને સરનામુઃ–

ગુજરાત રાજયન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટના લક્ષ્મીવાડી મેઈન રોડ ઉપર આવેલ અધાટ લેખ નં.૩૮૨ તા.૧૫/૦૫/૧૯૩૩ની જમીન જેના રાજકોટ ના સીટી સર્વે.વોર્ડ નં.૯. શીટ નં.૨૭૦ સીટી સર્વે નં.૨૮૨૫ની જમીન ચો.મી.૩૩૪–૮૯. ઉપર આવેલ ગીરીરાજ એવન્યુ ના ફલેટ નં.......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....–.. બરાબર બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.......** છે.

_________________ _________________

ખરીદનાર વેચનાર

દસ્તાવેજ નંબર.............. તા.......................

:: પરિશિષ્ટ ::

નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૪ ની પેટા કલમ–૩ મુજબનુ ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ હા કે ના
લખી આપનાર, સંમતી આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ રાજકોટ સીટી સરવે વોર્ડ નં.૯, સી.સ. નં.૨૮૨૫ ઉપર આવેલ ગીરીરાજ એવન્યુ રહેણાંક ઈમારતના .... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં...... નો વેચાણનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ફલેટનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....–... નો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩	લેખમા દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	
૪	લેખમા દર્શાવ્યા વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખેલ છો ?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિતઓએ સહી /અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે ?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો		
૧	વેચાણ દસ્તાવેજ વાળા લેખમાં લખી આપનાર વ્યકિતઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨	વેચાણ દસ્તાવેજમા લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિતઓ એક જ છે ?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

લખી આપનાર / સંમતી આપનાર / કુ.મુ. ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

૧........................ ૧.......................

૨......................

સબ રજીસ્ટ્રાર,
ઝોન–૧ રાજકોટ