

—:: ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજ્ય ના રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકાના, ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૧૨-૩૮ ગુંઠા ના બીનખેડવાણ અને રહેણાક ના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "રાધા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર-૧૨૧ ની જમીન ચો.મી.૨૨૦-૨૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "ઓપરા એલીગન્સ" નામના બીલ્ડીંગના ફ્લોર માં આવેલ ફલેટ નંબર-..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....)વાળા ફલેટની વેચાણ કિંમત-રૂા.....-૦૦ અંકે રૂપિયા પુરામાં ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ....

લખાવી લેનાર ::-

.....

 સરનામું :

—: તે ફલેટ ખરીદનાર :-

(જેને હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર/ખરીદનાર તરીકે કરવામાં આવેલ છે.

જોગ લખી આપનાર ::-

મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ નામની રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો...

PAN ADHFS9955L

- | | |
|--|----------------------------|
| (૧) શ્રીમતી શીલ્પાબેન રાજેશભાઈ ટાંક, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૨) શ્રી પરેશભાઈ ચંદુલાલ વીરમગામા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૩) શ્રીમતી રશ્મિબેન પરેશભાઈ વીરમગામા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૪) શ્રી ચંદુલાલ વેલજીભાઈ વીરમગામા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૫) શ્રીમતી રાધાબેન ચંદુલાલ વીરમગામા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૬) શ્રીમતી રેખાબેન રવીભાઈ બસીયા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |

સરનામું : "ગોકુલ", ૨-તાપસ સોસાયટી, અર્જુન પાર્ક પાસે,

નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ. ના તે ઉપરોક્ત ક્રમ નંબર-૨ વહિવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી... **—: તે ફલેટ વેચનાર :-**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફ્લેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્ય ના રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકાના, ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર -૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૧૨-૩૮ ગુંઠા ના બીનખેડવાણ અને રહેણાક ના હેતુ માટે ઇમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "રાધા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર-૧૨૧ ની જમીન ચો.મી.૨૨૦-૨૫ અમારી ભાગીદારી પેઢી મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ એ સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ-૩ ની ૧ નંબરની બુકના નંબર-૬૮૪૧ તા.૧૮-૦૯-૨૦૧૮ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થી શ્રી મનીષભાઈ કિશોરભાઈ રાજગુરુ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. અને ત્યારબાદ અમારી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧૨૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૨૦-૨૫ ઉપર રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી નંબર-રૂડા/ટેક/ડેવ/માધાપર/૧૩૩૯/૧૮/૧૮૯૩ તા.૨૮-૦૩-૨૦૧૯ મુજબ અને એપ્રુડ કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ "ઓપેરા એલીગન્સ" નામના રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગનું કરેલ છે. અને ત્યારથી અને તેમ તેમ અમોઆ "ઓપેરા એલીગન્સ" તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગ ના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ના સ્વતંત્ર, માલિકી, કબજે, ભોગવટેદાર છીએ. અને તેનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવાના સંપૂર્ણ હકક સત્તા અને અધિકાર અમને મળેલ છે. (આ ડોક્યુમેન્ટમાં હવે પછી આ "ઓપેરા એલીગન્સ" તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... ને "મીલ્કત" સંજ્ઞા થી સંબોધવામાં આવશે.)

"મે.શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ" ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર થયેલ ભાગીદારી ના દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સત્તા-અધિકારીની રૂએ આ ડોક્યુમેન્ટમાં સહી કરવા સહીતની મને સત્તા છે. તેવું આથી પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

સદરહુ આ મીલ્કતનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્તુ:સીમા આ સાથેના શેડયુલ-એ માં દર્શાવવા માં આવેલ છે. તથા તમોને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટ નું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્તુ:સીમા આ સાથેના શેડયુલ-બી માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. અને સહીયારી સુવિધા વિગેરે શેડયુલ-સી માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૩)

(૩) સદરહું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં આવશે. વિકાસકર્તા/ પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલરેશન એન્ડ ડેવેલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી.નં....., તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ ખરીદનાર ને વેચાણ કરાર વખતે સુપ્રત કરી આપેલ છે. સદરહું મીલ્કત પ્રમોટરની કબજા ભોગવટા અને માલીકીની છે. સદરહું તમો ફ્લેટ ખરીદનાર તથા અમો ફ્લેટ વેચનાર વચ્ચે રજી. વેચાણ કરાર રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.....તા.....થી રજીસ્ટર કચેરીમાં નોંધાયેલ છે.

(૫) સદરહું "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શેડ્યુલ-એ માં આપવામાં આવેલ છે તે માંહેથી પહેલા માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....છે. જેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા...../-અંકે રૂપીયા પુરા થાય છે. અને સદરહું ફ્લેટની સાથે વોશ/બાલ્કની કારપટે એરીયા ચો.મી. આપવામાં આવેલ છે. તથા સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ અમો વેચનારને તમો ખરીદનાર એ અલગથી ચુકવવાની થતી નથી. સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શેડ્યુલ-બી માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ફ્લેટ માંહેના અમો વેચનાર/પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકના તમામ હકકો અને અધીકારો સહિત સદરહું ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહું ફ્લેટના સંપૂર્ણ અવજો ની રકમ અમો વેચનાર/પ્રમોટર ને તમો ફ્લેટ ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે. અને સદરહું ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન તકરારી કબજો અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો ફ્લેટ ખરીદનારને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ફ્લેટને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શેડ્યુલ-સી માં આપવામાં આવેલ છે. (સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં સદરહું ફ્લેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૪)

- (૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચસ્વીકારીએ છીએ.

રૂપીયા પૈસા વિગત
.....બેંકના ચેક નં.....તા..... થી મળેલ છે.

- (૭) સદરહું આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ ફ્લેટનો રજી. વેચાણ કરાર રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.....તા.....થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે.તેમાં જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓને યથાવત રાખવામાં આવે છે,તથા આ વ્યવહારની તે તમામ શરતો બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે. તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.તદુપરાંત નીચે મુજબની શરતો પણ ઠરાવવામાં આવે છે.જે આપણે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

- (૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમો વેચનાર/પ્રમોટરના સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકની છે. તેમાં અમો વેચનાર/પ્રમોટર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ,હકક,હીસ્સો કે દરદાવો નથી કે સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીન માં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને સદરહું ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

- (૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગેના જે કાંઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરા બીલો, ઈલે.મીટર બીલ, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનના હાઉસ ટેક્ષના બીલો વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તેઅમોએ કંમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. ત્યારપછીથી આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ ભરવાના છે અને તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ હવે પછી આ ફ્લેટ તથા ઉપરોક્ત તમામ પ્રકારના વેરાઓ તથા પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાના થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ફ્લેટ તથા તેને લગતા તમામ વેરાઓ તથા ઉપરોક્ત કનેક્શન તમારા નામે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારીઆ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ફ્લેટ ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતા અમો ઉપર જણાવેલ કનેક્શન રદ કરવાની અરજી આપી રદ કરાવી નાંખીશુ તેમજ આ ફ્લેટ અંગેના કંમ્પલીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો ફ્લેટ વેચનારની છે.

- (૧૦) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ફ્લેટ ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.
- (૧૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- :૧: સદરહું "ઓપેરા એલીગન્સ" બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફિકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશન ની કચેરીએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબની સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીક્સચર, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો ફ્લેટ ખરીદનાર એ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવતો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું ફ્લેટની માપસાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ્દ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ કબુલ કરેલ છે.
- :૨: સદરહું ફ્લેટના કારપેટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે ફ્લેટો માટેનું કોમન પાર્કિંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટ ખરીદનાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવતો અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તેની ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડ્યુલ 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.
- :૩: સદરહું "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ માલિકોનું એક એશોસીએશન રચેલું છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ/ગુજરાત કો. ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી....

...એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી આ બિલ્ડીંગનું ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ફ્લેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફ્લેટ હોલ્ડર્સએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી તમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપો છો. અમારી માલિકીના "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટ નો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહીં.

:૪: સદરહું એસોસીએશન માં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

:૫: વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફ્લેટ માલિકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં તમામ ફ્લેટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશન ને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૭)

- :૬: તમો સદરહું ફ્લેટ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરલે જગ્યામાં નીયત કરલે સાઈઝનું રાખવાનું છે. આ બિલ્ડીંગના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. આ ઉપરાંત બિલ્ડીંગની અન્ય કોઈપણ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહીં. સદરહું બિલ્ડીંગનું એસોસિએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું ફ્લેટનાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસિએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.
- :૭: સદરહું તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.
- :૮: સદરહું સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન – ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ફ્લેટ ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ/અડચણ ઉભી કરવાના નથી.
- :૯: સદરહું ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીંગ અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો તેના માલિક તરીકે ધારણ કરી શકશો.
- :૧૦: સદરહું આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડલ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું ફ્લેટનાં કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરીનકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.
- :૧૧: સદરહું ફ્લેટનાં અમો ફ્લેટ વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી કબજા સહીત તમો ફ્લેટ ખરીદનારને આ ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના કે ફ્લેટના બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૮)

- ૧૨: સદરહુ "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ (પ્રોજેક્ટ) ની અમો પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. તા.થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત "રેરા" ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહુ "રેરા" ના કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબની ક્ષતિની જવાબદારી તમોને કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષ સુધીની પ્રમોટરની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- :૧૩: સદરહુ ફ્લેટ ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બર્સએ આ ફ્લેટના ઉપરના ભાગે કે નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી. (સ્ટ્રક્ચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી. તેમજ સદરહુ ફ્લેટ તમોએ રહેણાકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફ્લેટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં.
- :૧૪: સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના આગળના ભાગમાં આવેલ પેસેજની જગ્યામાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ઓટો, છાપરા, ગ્રીલ, લાઈટ બોર્ડ, હોર્ડીંગ વિગેરે કોઈપણ જાતનું આડસ દબાણ કરી શકશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તે શરતો તમોએ માન્ય રાખી સદરહુ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફ્લેટ હોલ્ડરએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ બિલ્ડીંગની દીવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગને બાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ફ્લેટ ખરીદનાર અન્ય ફ્લેટ માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ બિલ્ડીંગનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશો અને ત્યારબાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જેટલા એરીયાની ફ્લેટ તમોએ ખરીદ કરેલ છે, તે એરીયા મુજબ તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તમારા ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો તમો ફ્લેટ ખરીદનારનો હક્ક રહેશે.
- :૧૫: આ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટનો કયરો નીચત સ્થળ સિવાય કોઈકોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ... ...૯

(૯)

...થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીચત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. આ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટ માં બિલ્ડીંગ સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

- :૧૬: સદરહું "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાની રકમ આ બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.
- :૧૭: સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન બ્લાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા ફ્લેટના કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાનામોટા ફેરફાર કરાવી શકશો પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકસાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કરી શકશો નહીં તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ, ડીઝાઈનની વિરુદ્ધ કે મંજૂર થયેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરુદ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કે ચણતરકામ, ભાંગફોડ કે સ્પોટીંગ વોલ, બીમ, કોલમ તોડવાના નથી કે નુકસાન કરવાનું નથી. સદરહું બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.
- :૧૮: સદરહું આ પ્રોજેક્ટનું નામ અમોએ "ઓપેરા એલીગન્સ" રાખેલ છે. આ નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.
- :૧૯: આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડિકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફ્લેટ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.
- :૨૦: સદરહું બિલ્ડીંગની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફ્લેટ હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

- :૨૧: સદરહું ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે તમો ફ્લેટ ખરીદનારને શીરે છે.
- :૨૨: સદરહું બિલ્ડીંગનાં છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી/ટેરેસ આવેલ છે. અને સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી/ટેરેસ તમો ફ્લેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે સહીયારી રીતે અગાસી/ ટેરેસ નો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાનો રહેશે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. અને સદરહું કોમન ટેરેસ/અગાસી પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. નો કોઈ હક્ક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- :૨૩: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ હોલ્ડરોના પાર્કિંગ માટે કોમન પાર્કિંગ આપવામાં આવેલ છે તેમાં એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.
- :૨૪: સદરહું બિલ્ડીંગની કોમન એમીનીટીઝને લગતા ચાર્જ્સ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફ્લેટ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોસીએશનએ નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. એસોસીએશનએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. સદરહું ફ્લેટ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો ફ્લેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.
- :૨૫: ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ -૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

- :૨૬: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટનું એન.ઓ.સી. તથા ફાયરનું એન.ઓ.સી. દર વર્ષે જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- :૨૭: *SEVERABILITY* (સમાંતરતા) :—આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.
- :૨૮: *DISPUTE RESOLUTION* (વિવાદનો ઉકેલ) :—આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
- :૨૯: સદરહું ફ્લેટ લો-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફ્લેટ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.
- (૧૨) સદરહું "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ (પ્રોજેક્ટ) ની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.....તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં..... તા.....થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા"નાં કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

- (૧૩) સદરહું તમોને વેચાણ આપલે ફલટે લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માં આવલે હોઈને સદરહું બિલ્ડીંગ (સોસાયટી) એસોસીએશનનાં તમો ફલેટ ખરીદનારએ સભ્ય ફરજિયાત થવાનું રહેશે અને તે અંગેનું એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) રજીસ્ટર કરવામાં આવશે જેના નીતિ-નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.
- (૧૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે તમોને નીચે મુજબ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. સદરહું ફલેટના ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ફલેટ ખરીદનારને કોઈ વાંધો નથી તે અંગેની તમો ફલેટ ખરીદનાર આથી કબુલાત આપો છો.
૧. રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ એ આપેલ બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી નંબર-૩૩૧/ટેક/ડેવ/માધાપર/૧૩૩૮/૧૮/૧૮૮૩ તા.૨૮-૦૩-૨૦૧૮ અને મંજૂર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન ની નકલ.
 ૨. મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો ના નામના ગામ નમુના નંબર -૨ ની નકલ.
 ૩. ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૬૮૪૧ તા.૧૮-૦૮-૨૦૧૮ થી નોંધાયેલ મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો એ ભાગીદારો શ્રી પરેશભાઈ ચંદુલાલ વીરમગામા વિ. જોગ શ્રી મનીષભાઈ કિશોરભાઈ રાજગુરુ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.
 ૪. ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૧૭૪૮ તા.૦૬-૦૪-૨૦૧૭ થી નોંધાયેલ મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ જોગ શ્રી શિલ્પાબેન રાજેશભાઈ ટાંક વિ. વચ્ચે બનવવામાં આવેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ ની નકલ.
 ૫. ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૫૪૭૮ તા.૧૧-૦૮-૨૦૦૮ થી નોંધાયેલ શ્રી મનીષભાઈ કિશોરભાઈ રાજગુરુ જોગ શ્રી કિશોરભાઈ રતીભાઈ રાજગુરુ એ કરી આપેલ બક્ષીસ દસ્તાવેજ ની નકલ.
 ૬. ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૧૨૬૦ તા.૨૪-૦૨-૨૦૦૫ થી નોંધાયેલ મારા તથા શ્રી કિશોરભાઈ રતીભાઈ રાજગુરુ જોગ શ્રી જયંતીભાઈ દેવસીભાઈ પીપળીયા તથા શ્રી મનસુખભાઈ દેવસીભાઈ પીપળીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.
 ૭. જીલ્લા વિકાસ અધીકારી, રાજકોટ ના હુકમ નંબર-એન/લેરેકોક/૬૫/કેસ નંબર-૩૧/૨૦૦૩-૦૪/વશી/૪૫૨૨-૨૮ તા.૧૮-૧૧-૨૦૦૩ ની નકલ.
 ૮. જીલ્લા કલેક્ટર, રાજકોટ ના હુકમ નંબર-લેન્ડ/અપીલ/વશી/૪/૦૨ તા.૧૮-૦૨-૨૦૦૨ ની નકલ.

(૧૩)

૯. મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન ની નકલ.

—: શેડ્યુલ-એ (મીલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકાના, ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર—૩૯ પૈકીની બીનખેડવાણ અને રહેણાકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "રાધા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર—૧૨૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૨૦—૨૫ ઉપર "ઓપેરા એલીગન્સ" તરીકે ઓળખાતું રેસીડેન્શીયલ બીલ્ડીંગ આવેલ છે. સદરહુ બીલ્ડીંગ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર બે-બે ફ્લેટસ એમ મળી કુલ ૧૦ ફ્લેટસ આવેલ છે. જે સમગ્ર બીલ્ડીંગની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ૧૦—૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૯—૦૦ છે.

(ગોળાઈ સહિત)

દક્ષિણે : પ્લોટ નંબર—૧૨૨ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૯—૦૦ છે.

પૂર્વ : પ્લોટ નંબર—૧૦૪ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૨—૦૦ છે.

પશ્ચિમ : ૭—૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૨—૦૦ છે.

(ગોળાઈ સહિત)

—: શેડ્યુલ-બી (ફ્લેટનું વર્ણન)

સદરહુ "ઓપેરા એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચતુર્દિશામાં ઉપરોક્ત શેડ્યુલ-એ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ "ઓપેરા એલીગન્સ" નામના બીલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર—.....જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.વાળો ફ્લેટ આવેલ છે. જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :— આવેલ છે.

દક્ષિણે :— આવેલ છે.

પૂર્વે :— આવેલ છે.

પશ્ચિમે :— આવેલ છે.

—: શેડ્યુલ-સી (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન)

આ "ઓપેરા એલીગન્સ" ની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

શેડયુલ "એ"માં દર્શાવેલ મિલ્કતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, તમામ સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, આખા એપાર્ટમેન્ટ ના વોટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, પાણી નો ટાંકો, ઓપન સ્પેઈસ પાર્કિંગ સહીતની સામાન્ય ઉપયોગમાં લેવાતી અન્ય જગ્યાઓ સુવિધાઓ કાયમને માટે સંયુક્ત તથા અવિભાજ્ય છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુદ્ધ બુદ્ધિથી, બીન કેફે, અકકલ હોશીયારીથી તેમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી, વેરે બધાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ અમોએ નીચે અમારી સહી કરી સાક્ષી ઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે.

સ્થળ :— રાજકોટ

તારીખ :—

અત્રે.....મતુ અત્રે..... શાખ

મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા ભાગીદારી પેઢીના ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા ભાગીદાર....

(પરેશભાઈ ચંદુલાલ વીરમગામા)
(તે ફલેટ વેચનાર)

૧.....

૨.....

(૧૫)

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ -૩૨-એ મુજબ

મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ નામની રજીસ્ટર્ડ
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા ભાગીદારી
પેઢીના ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા/અધીકૃત ભાગીદાર...
પરેશભાઈ ચંદુલાલ વીરમગામા
(તે ફ્લેટ વેચનાર)

(તે ફ્લેટ ખરીદનાર)

મીલકત નો ફોટોગ્રાફસ

મિલકતનું વર્ણન ::-

ફ્લેટ નંબર-..... "ઓપેરા એલીગન્સ" રાધા પાર્ક મેઈન રોડ, અયોધ્યા ચોક, ગોકુલ-મથુરા
એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

.....
ખરીદનાર ની સહી

.....
વેચનાર ની સહી