–:: (એપાર્ટમેન્ટ) ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ)

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ **રાજકોટ** નાં સબ–ડિસ્ટ્રીકટ **રાજકોટ** નાં મોજે ગામ **મનહરપુર** નાં **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૭** ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૪૬૮૬–૦૦ માંહેથી પ્રપોઝડ ટી.પી.રોડ તથા રીઝર્વેશનમાં કપાત થતી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૯૮૭૪–૪૦ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૧૪૮૧૧–૬૦ ને રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમાત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ **સિંગલ યુનિટ નં.૯** ની જમીન ચો.મી. આ.૧૮૦૧–૭૦ તથા લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૦–૧૯ એમ મળીને કુલ જમીન ચો.મી.૨૦૦૧–૮૯ ઉપર આવેલ બાંધવામાં આવેલ **" શારદા સ્પર્શ "** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણીજય હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી **સેકન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.૨૦૧** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.૧૨૭–૪૫** તથા વોશ/બાલ્કની એરીયા **ચો.મી.આ.૬–૨૦** એમ મળી કુલ કારપેટ અરીયા **ચો.મી.આ.૧૩૩–૬૫** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.૧૭૨–૦૬** છે તે ફલેટનો ઓનરશીપનાં ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂ................../– અંકે રૂપિયા ....પુરા,

રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ રાજકોટની કચેરીનાં બાંધકામ પરવાનગી નં.રૂડા / ટેક / ડેવ/ મનહરપુર / ૧૦૧ / ૨૨ / ૪૧૫૧, તારીખઃ– ૨૩/૦૬/૨૦૨૨,

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં...

...(૨)...

::

આ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તા.../.../૨૦૨૩ ના રોજ નીચે દર્શાવેલ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ શરતોને આધીનરહીને કરવામાં આવેલ છે.

::

(૧)શ્રી ...., (PAN NO. ....)

ધર્મે:–.....,ઉ.વ.આ.:–.....,ધંધો:–.........., (આધાર નં............................)

(૨)શ્રી ...., (PAN NO. ....)

ધર્મે:–.....,ઉ.વ.આ.:–.....,ધંધો:–.........., (આધાર નં............................)

રહે:– ....

....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ એલોટી (Allottee) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)(જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જોગ તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાંઉત્તરાધીકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થાશે.)

–::::: <u>તે ફ્લેટ ખરીદનારા</u>

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનારા</u> :::– **(PAN NO. AACFZ 9785 D)**

<u>''90 DEGREE'S BUILDCON LLP '' નાં DESIGNATED PARTNER'S...</u>

(૧)શ્રી જીતેન્દ્ર કેશવલાલ પટેલ, (આધાર નં.૨૪૮૨ ૦૫૩૩ ૭૯૮૧)

ધર્મે:– હિન્દુ, ઉ.વ.આ.:–૬૮, ધંધો:–વેપાર,

(૨)શ્રી ચિરાગ જીતેન્દ્રકુમાર પટેલ, (આધાર નં.૯૮૯૭ ૧૦૧૪ ૫૮૭૦)

ધર્મે:– હિન્દુ, ઉ.વ.આ.:–૨૮, ધંધો:–વેપાર,

(૩)શ્રી મિલન હરીશભાઈ પટેલ, (આધાર નં.૨૨૪૨ ૭૨૯૩ ૫૨૩૪)

ધર્મે:–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.:–૨૪, ધંધો:–વેપાર,

(૪)શ્રી નિતીન નંદલાલ ખાચર, (આધાર નં.૪૪૧૨ ૫૭૯૬ ૭૧૬૬)

ધર્મે:–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.:–૪૬, ધંધો:–વેપાર,

(૫)શ્રી તેજસ યોગેશભાઈ પટેલ, (આધાર નં.૬૦૧૦ ૬૮૫૦ ૨૫૯૮)

ધર્મેઃ–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.ઃ–૨૪, ધંધોઃ–વેપાર,

(૬)શ્રી ધીરજલાલ પ્રભુભાઈ સદાતિયા, (આધાર નં.૬૪૧૩ ૧૧૧૪ ૮૦૯૪)

ધર્મેઃ– હિન્દુ, ઉ.વ.આ.ઃ–૫૭, ધંધોઃ–વેપાર,

(૭)શ્રી ચતુરભાઈ રામજીભાઈ પટેલ, (આધાર નં.૪૬૫૦ ૬૦૬૭ ૭૩૮૯)

ધર્મેઃ–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.ઃ–૬૬, ધંધોઃ–વેપાર,

(૮)શ્રી દિનેશચંદ્ર ગાંડુભાઈ દેત્રોજા, (આધાર નં.૬૨૩૧ ૯૬૫૦ ૫૩૪૮)

ધર્મેઃ–હિન્દુ,ઉ.વ.આ.ઃ–૫૩,ધંધોઃ–વેપાર,

(૯)શ્રી કિશોરભાઈ ચતુરભાઈ પટેલ, (આધાર નં.૬૭૫૪ ૨૮૮૫ ૮૩૭૫)

ધર્મેઃ–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.ઃ–૫૫, ધંધોઃ–વેપાર,

(૧૦)શ્રી હરેશ લાલુપ્રસાદ પટેલ, (આધાર નં.૨૦૩૪ ૨૧૩૨ ૫૫૫૯)

ધર્મેઃ–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.ઃ–૫૯, ધંધોઃ–વેપાર,

બધા રહે ઃ– જીનપરા મેઈન રોડ, ગાયત્રી એન્ટરપ્રાઈઝની સામે, મુ.ઃ–વાંકાનેર,

તા.ઃ– વાંકાનેર, જી.ઃ– મોરબી.

(ભારતીય ભાગીદારી LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP હેઠળ નોંધાયેલા AGREEMENT રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નં.૧૨૨૬૩, તારીખઃ–૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી થયેલ દસ્તાવેજના આધારે DESIGNATED થયેલ ભાગીદારો કુલ–૨ (બે) DESIGNATED PARTNERS લખી આપનારા)

(૧)શ્રી ચિરાગ જીતેન્દ્રકુમાર પટેલ, (આધાર નં.૯૮૯૭ ૧૦૧૪ ૫૮૭૦)

ધર્મેઃ–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.ઃ–૨૭, ધંધોઃ–વેપાર,

(૨)શ્રી મિલન હરીશભાઈ પટેલ, (આધાર નં.૨૨૪૨ ૭૨૯૩ ૫૨૩૪)

ધર્મેઃ–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.ઃ–૨૪, ધંધોઃ–વેપાર,

બધારહેઃ–જીનપરા મેઈનરોડ,ગાયત્રી એન્ટરપ્રાઈઝની સામે, મુ.–વાંકાનેર,તા.–વાંકાનેર, જી.ઃ– મોરબી. પીન નં.૩૬૩૬૨૧

...(૪)...

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર(Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)(જે શબ્દ પ્રયોગ(Expression)માં જોગ તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતરાધીકારી,વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થાશે.)

–::::: <u>તે ફલેટ વેચનારા</u>

જત તમો ખરીદનારા જોગ અમો વેચનારા આ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે ::–

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ નાં સબ–ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ નાં મોજે ગામ મનહરપુર નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૭ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૪૬૮૬–૦૦ માંહેથી પ્રપોઝડ ટી.પી.રોડ તથા રીઝર્વેશનમાં કપાત થતી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૯૮૭૪–૪૦ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૧૪૮૧૧–૬૦ ને રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમાત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ સિંગલ યુનિટ નં.૯ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૮૦૧–૭૦ તથા લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૨૦૦–૧૯ એમ મળીને કુલ જમીન ચો.મી.૨૦૦૧–૮૯ છે તે ખુલ્લી જમીન 90 DEFREE'S BUILDCON LLP નાં DESIGNATED PARTNER'S શ્રી ચિરાગ જીતન્દ્રકુમાર પટેલ વિગેરે જોગ શ્રી રાધા અમૃતલાલ કાથરોટીયા વા/ઓફ ફેનીલ પીઠડીયા એ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૮૫૨૩, તા.૦૨/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. અને ત્યારથી સદરહું જમીન 90 DEFREE'S BUILDCON LLP નાં DESIGNATED PARTNER'S ની માલીકીની અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જે અંગેની મનહરપુર ગામે ગ્રામ પંચાયત કચેરીના રેકર્ડમાં ગામ નમુના નં.૨ માં અનુક્રમ નં.૬૬, તા.૨૧/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું મિલ્કત મોજે ગામ મનહરપુર નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૭ ની કુલ જમીન ચો.મી.૨૪૬૮૬–૦૦ માંહેથી પ્રપોઝડ ટી.પી.રોડ તથા રીઝર્વેશનમાં કપાત થતી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૯૮૭૪–૪૦ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.૧૪૮૧૧–૬૦ ને રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમાત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ સિંગલ યુનિટ નં.૯ ની જમીન ચો.મી.૧૮૦૧–૭૦ તથા લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૨૦૦–૧૯ એમ મળીને કુલ જમીન ચો.મી.૨૦૦૧–૮૯ છે તે ખુલ્લી જમીન 90 DEFREE'S BUILDCON LLP નાં

DESIGNATED PARTNER'S શ્રી ચિરાગ જીતન્દ્રકુમાર પટેલ વિગેરે એ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ રાજકોટ કચેરીમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મનહરપુર/૧૦૧/૨૨/૪૧૫૧,તા.૨૩/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવેલ છે. અને જે બાંધકામ પરવાનગી આધારે અમો મિલ્કત માલીકે સદરહું જમીન ઉપર હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગનું **" શારદા સ્પર્શ "** નામ આપવામાં આવેલ છે.ત્યારબાદ સદરહું " શારદા સ્પર્શ "ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેની ઈમારતનો ગમે તે પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા વેચાણ કરવા 90 DEFREE'S BUILDCON LLP નાં DESIGNATED PARTNERS ના રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નં.૧૨૨૬૩, તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી પેઈઝ નં.૧૨ ના પારા નં.૩૫ માં દર્શાવ્યા મુજબ ભાગદાર (૧)શ્રી ચિરાગ જીતેન્દ્રકુમાર પટેલ (૨)શ્રી મિલન હરીશભાઈ પટેલને વહીવટકર્તા, પ્રબંધક તથા પરવાનગી આપેલ અને તે ફલેટ કે દુકાનનાં તમામ પ્રકારે વેચાણ વ્યવસ્થા કરવાનો હક્ક અને અધિકાર છે.

(૨) ઉપરોકત વિગતે **" શારદા સ્પર્શ "** નામથી ઓળખાતું બીલ્ડીંગ રહેણાંક તથા વાણિજયક હેતુ માટેનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. અને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ હેઠળ સતાધિકારી પાસેથી રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નં..........,તા..../.../૨૦.... ના રોજથી નોંધાયેલ છે. અને જે પ્રોજેકટને અમો વેચનારાએ રીયલ એસ્ટેટ ની જોગવાઈઓ એકનોલેજમેન્ટ **''રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં. ....,** **તારીખઃ–..../...../૨૦....** થી નોંધણી થયેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧)માં રજુ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ રેરાના કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩) તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ ફલેટ **" શારદા સ્પર્શ "** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેનાં બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય, તો સદરહું સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદિશા આ દસ્તાવેજનાં " શેડયુલ–એ " માં દર્શાવવામાં આવેલ છે, તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટની તમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને સુવાંગ કબજા–ભોગવટાની સંપુર્ણ વિગત તથા ચર્તુઃદિશા આ દસ્તાવેજના " શેડયુલ–બી " માં દર્શાવવામા આવેલ છે, તેમજ આ ઈમારતનાં તમામ મિલ્કત ઓનર્સ સાથે સંયુકત રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજનાં " શેડયુલ–સી " માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત હકીકતે અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હક્કો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગ જે " શારદા સ્પર્શ " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણીજય હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેથી સેકન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.૨૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૧૨૭–૪૫ તથા વોશ/બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ૬–૨૦ એમ મળી કુલ કારપેટ અરીયા ચો.મી.આ.૧૩૩–૬૫ જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૭૨–૦૬ છે તે ફલેટ સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહીતનો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હક્ક સહિત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે, તે ફલેટ તમો ખરીદનારને તેની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** માં વેચાણ આપેલ હોય, સદરહું કાયદાની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને અને નીચેની વિગતે ચુકતે અવેજની તમામ રકમ તમો ખરીદનારા પાસેથી મળી જતાં આ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૫) સદરહું શારદા સ્પર્શ કો.–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. વાળી મિલ્કતનાં ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉપરોતરનાં લેખ દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે તમારે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી તમો ખરીદનારને સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૬) સદરહું **" શારદા સ્પર્શ "** ના વેચનારાનાં તમામ પ્રકારનાં હક્કો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વેચાણ આપેલ છે. આ (એપાર્ટમેન્ટ)ફલેટ નું બાંધકામ, માલસામન, તથા બીલ્ડીગ મટીરીયલ્સ અને તેની ગુણવતા તથા ફીટીંગઝ જે આવેલ છે તે તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની સંતોષ પુર્વક ખરાઈ કરી, કરાવી અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અને ખરીદેલ (એપાર્ટમેન્ટ) ફલેટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ **" શારદા સ્પર્શ "**બીલ્ડીંગનાં બાંધકામના ડિટેઈલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ શહેરી વિકાસસતા મંડળ રાજકોટએ મંજુર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન અને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, વિગેરે અસલ કાગળોનું તમો ખરીદનારે ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે.અને તમોએ જોયા પણ છે. તેમજ તે મુજબનાં ફલેટની તથા સોસાયટીની કોમન ફેસેલીટી તથા એમેનીટીઝની તમામ ચીજ–વસ્તુઓ તથા સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને, તેમાં વાપરવામાં આવેલ ફીકસ્ચર, સારી ગુણવતા વાળા માલ–મટીરીયલ બરાબર હોવાની ખાત્રી કરીને તેનો સંતોષકારક રીતે કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફલેટની માપસાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમો ખરીદનારને કશો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૮) સદરહું ફલેટનાં અંદરનાં ભાગ પુરતો આબાધિત કબજો તમારો (ખરીદનારનો) રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હક્કદાર છો.

(૯) સદરહું **" શારદા સ્પર્શ "** માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીનાં ફલેટોનું પણ માલીકીનાં ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેનાં કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુ બાજુ કે ઉપર નીચે વાળાનાં શાંત, કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(૧૦) સદરહું ફલેટનાં બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગ જેવા કે કોમન પેસેઝ, દાદરો, (સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કિંગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગનાં અન્ય એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવા ઉપયોગ, ઉપભોગ,ભોગવટો અન્ય એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવાડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી. કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી. અને સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં "શેડયુલ–સી" માં કરવામાં આવેલ છે.

(૧૧) સદરહું ફલેટનાં અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારાખર્ચે કરાવી શકશો.તેમજ તમારા કારપેટ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાનાં ફેરફાર કરી શકશો નહી તથા બહારનાં એલીવેશનનું મટીરીયલ વિગેરે બદલવાના થાય ત્યારે તે મટીરીયલ સંપુર્ણ બિલ્ડીંગમાં વાપરેલ હોય જેમ કે બહારનું કલરકામ એલ્યુમિનીયમ સેકશન વિન્ડો, અને ગ્લાસ વિગેરે જે હોય તે જ મટીરીયલમાં અને કલરમાં કરવાનું રહેશે. તેનો તમો કોઈપણ ફેરફાર કરી શકશો નહી. ખાસ કરીને બારીની બહારની બાજુ એલીવેશનમાં લગાડી શકશો નહી. સેફટી ગ્રીલ બારીની અંદરની બાજુથી લગાવવાની રહેશે. અને આ બીલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ આર.સી.સી. બાંધકામમાં તમારા ફલેટની અંદરના કે બહારના ભાગે આવેલ બીમ–કોલમમાં કોઈપણ જગ્યાએ કોર કટીંગ હોલ કે સ્ટ્રકચરને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય/કામ કરવાનું નથી. અને જો તમા આવું કૃત્ય/કામ કરશો તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે. જેમાં અમો ફલેટ વેચનારાની કોઈ પણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી. અને આજુબાજુ તેમજ ઉપર નીચે વાળાને હરકત/નડતર થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરી શકશો નહી, અને અન્ય મિલ્કત વાપરનારાને, સહમાલીકોને ત્રાંસ કે અડચણ થાય તેવા હેતુ માટે પોતાની જગ્યાનો વપરાશ કરવાનો નથી તેવી સ્પષ્તા તમો ખરીદનારને કરેલ છે. અને તમોએ આવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૧૨) સદરહું ફલેટ તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કિંમતની ચુકત અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હીકકતે તમો સદરહું ફલેટનાં સુવાંગ અને સંયુકત માલીક બનો છો.અને તે તમો તથા તમારા પુત્ર,પૌત્રાદિક લીલા વંશ,વારસો પરંપરા,યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો, અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એશોસીએશનનાં બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છો.

...(૯)...

(૧૩) સદરહું આ રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુવાળુ બીલ્ડીગ " શારદા સ્પર્શ " જેની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૦૦૧–૮૯ ઉપર આવેલ છે. પરંતુ તમોને જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયા પુરતો તમારો હક્ક અને અધીકાર રહેશે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈ પણ સંજોગો જેવા કે કુદરતી આફત, ધરતીકંપ, વાવાઝોડું, ફલ્ડ વિગેરેના કારણે" શારદા સ્પર્શ "વાળું બીલ્ડીગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનીકે સતાવાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવું બીલ્ડીગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ આવેલ હતો તેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાની માલીકી હક્ક માટે તમો કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સુખાધિકારનાં હક્કો અને અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે તેવા જ અને તેટલા જ અધીકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો.

(૧૪) સદરહું ફલેટવાળા " શારદા સ્પર્શ " બીલ્ડીગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ નામદાર સરકારશ્રીના કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થા કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈપણ પ્રકારનું લેણ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હક્કનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેઓ તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરે પુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારનાં બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

(૧૫) સદરહું ફલેટનો શાંત,ખાલી,નિર્ભય,નિર્મળ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે.જે હકીકતે સદરહું ફલેટ ગ્રામપંચાયત કચેરી ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો. તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવાની છે. તેમજ સદરહું " શારદા સ્પર્શ " ની મિલ્કતને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે

શીક્ષણ ઉપકર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર, વિગેરે મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા તારીખ સુધીનાં અમોએ ભરી આપવાનાં છે.ત્યાર પછીનાં આવા તમામ કર વેરાઓ ફલેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગેની અમારી કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૬) સદરહું " શારદા સ્પર્શ " માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીનાં ફલેટને પણ માલીકીનાં ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા કરવામાં આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી. કે તમારી આજુ બાજુનાં કે ઉપર નીચે વાળાનાં શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. કે સામાન્ય સુખાધીકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજના" શેડયુલ–બી "માં તમારી માલીકીની જગ્યાનાં બીલ્ટઅપ એરીયાનાં માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા બીલ્ડીંગ પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્સશન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈ પણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(૧૮) સદરહું " શારદા સ્પર્શ " બીલ્ડીંગની સલામતી,રક્ષણ,મેન્ટેનન્સ તેમજ ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ ફલેટ કબજેદારોનાં સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખ–રેખ રાખવા,બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ/એસોશીએસન સંભળશો. અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનાં ખર્ચ તમારે એસોશીએશન દર મહીનાની દસ તારીખ સુધીમાં એડવાન્સ અગર તો એસોશીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૯) સદરહું એસોશીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેકટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણ ને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચનાં આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ એસોશીએશનનાં

ઠરાવ મુજબ હોદેદારો કે વહીવટદારો જે સુચનાં આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૦) સદરહું શારદા સ્પર્શ કો.–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. ને ચુકવ્યા વિના ફલેટ હોલ્ડરનાં ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારા ફલેટ પરનો ચાર્જ બોજા ગણાશે. અને તેની વસુલાત માટે તમો ફલેટ માલીક સામે એસોશીએશનનો અગ્રહક્ક રહેશે.અને આ એસોસીએશનની લેણી રકમ ચુકવવામાં તમો સમય મર્યાદા ચુકશો તો તેમાં ૧૨ ટકા વાર્ષિક વ્યાજ સાથેની વસુલાત કરવા માટે એસોસીએશનનો હક્ક, અધીકાર અને સતા રહેશે. જે તમો ખરીદનારે તેનું પાલની કરવાનું રહેશે.

(૨૧) સદરહું તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ રાજકોટ નાં વખતો વખતનાં જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તે તમામ ટેકસીઝની રકમ ભરવાની કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા સુધીની તમામ જવાબદારી અમારી પોતાની રહેશે.અને ત્યારપછી આવા તમામ પ્રવર્તમાન વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડીંગનાં અનડિવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝનાં સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોકત કલોઝ–સી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતો ટેક્ષ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨૧) તમારા ફલેટનાં એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલનાં બહારનાં ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાનાંઅંગત ખર્ચે કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાનાં વતી એસોસીએશન કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(૨૨) અમો પ્રમોટરને સદરહું પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના **FSI** વધારાની **FSI** કે અગાસીના કોઈપણ હક્કો અને અધીકારો રહેશે નહી. અને જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈપણ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હક્ક રહેશે નહી.

(૨૩) SEVERABILITY ::– (<u>રદ કરવા / વિચ્છેદનિયતા બાબત</u>)

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતાં અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર

હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા અને નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૪) DEFFECT LIABILITY ::– (<u>ક્ષતિની જવાબદારી</u>)

તમો ખરીદનારે જે તારીખે મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેનાં ૫(પાંચ)–વર્ષ દરમીયાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેન શીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર કુદરતી કે વપરાશ આધીની અમો વેચનારના કાબુ બહારનાં કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ અમો વેચનાર જવાબદાર રહેશું નહી. જેની તમો ખરીદનારને જાણ કરી આપેલ છે.

(૨૫) DISPUTE RESOLUTION ::- (<u>વિવાદનો ઉકેલ</u>)

આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોનાં હક્ક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તેમાંનિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૬) <u>આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.</u>

(એ) તમો સદરહું ફલેટસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. અને ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈનબોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. અને ઈમારતની અન્યકોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકશે નહી. તે બાબત એસોશીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ

નકકી કરે તે સાઈઝનાં અને તેજ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો. અને આ બાબતે એસોશીએશન જે કાંઈ નિયમો બાનવે તેનું તમોએ પાલન કરવાનું રહેશે. અને સમગ્ર બીલ્ડીંગની ઉપરની અગાસીમાં કે બીલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં બીલ્ડીંગનાં ફલેટ ધારકો તથા ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશનનાં કોઈ પણ સભ્યએ જાહેરનાં હોર્ડીંગ્સ મુકવાના નથી. કે અન્ય રીતે જાહેરાત કરવાની નથી.

(બી) સદરહું **" શારદા સ્પર્શ "** માં જયારે જયારે ફલેટનું વેચાણ થાય ત્યારે તે ફલેટ માલીક તે ફલેટ જે વ્યકિતને વેચાણ કરે તેનાં પુરા નામ સાથે " શારદા સ્પર્શ એસોશીએશન ઓફ એલોટીઝ "નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે. અને તેમાં કસુર થયે એસોશીએશનની પુર્વ શરત તરીકે તેની સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે.તે તમો ખરીદનારને કબુલ મંજુર હોય તેવી સંમતી આપો છો. ત્યારબાદ જ તે ફલેટ ટ્રાન્સફર કરી શકશો.

(સી) **સદરહું " શારદા સ્પર્શ " માં જયારે જયારે ફલેટનું વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે ત્યારે ફલેટ માલીકે પોતાનાં ફલેટનું કોઈ લેણું બાકી નથી તેવું શારદા સ્પર્શ કો.—ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે. ત્યારબાદ જ તે ફલેટ ટ્રાન્સફર કરી શકશે.**

(ડી) સદરહું " શારદા સ્પર્શ " માં જયારે જયારે ફલેટ ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા માટે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યકિત/કંપની/ સંસ્થાને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું શારદા સ્પર્શ કો.—ઓપ. હાઉસીંગ સોસાયટી લી. નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં શારદા સ્પર્શ માં બનાવવામાં આવેલ નિયમોનું પાલન કરવું ફરજીયાત છે. ત્યારબાદ જ તે ભાડે અથવા ભાડાની રકમ લીધા વગર ફલેટ રહેવા માટે આપી શકશે.

(ઈ) સદરહું **" શારદા સ્પર્શ "**માં આવેલ ફલેટ ઓનર્સનાં પાણી પુરવઠાઅને સહીયારી જગ્યાનો વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા એસોશીએશન સંભાળી લેશે. પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે.તેનાં વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકે વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવીધા માટે સદરહું બીલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બીલ્ડીંગના કંપાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો એક ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે સબ—મર્શીબલ માંથી

તેમજ પાણીના ટાંકા માંથી પાણી મેળવવાનો સંયુકત હક્ક, અધીકાર તમો ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે.

(એફ) સદરહું " શારદા સ્પર્શ " માં ઈલેકટ્રીક લાઈન્સ, ડોમેસ્ટીક ગેસ પાઈપ લાઈન આવે ત્યારે તથા પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલ ની લાઈન પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે રહેણાંકનાં ફલેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમાં જે–તે ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારએ અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધાઓ કરી આપવાની છે. અને આ સહિયારી સુવિધાઓમાં કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનનો અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(જી) સદરહું "શારદા સ્પર્શ"માં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હક્ક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓના ભોગવટા માટે શારદા સ્પર્શ કો.–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. ના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે.અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ કરવાની હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ તથા રજીસ્ટર્ડ સોસાયટીના અન્ય આનુસાંગીક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાભ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો અથવા ખરીદનારની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે.અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે. અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટની જોગવાઈ હેઠળની તમામ શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(એચ) સદરહું બીલ્ડીગનું નામ અમો વેચનારાએ " શારદા સ્પર્શ " રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી કરી શકશો નહી. તથા ભવિષ્યમાં બીલ્ડીગમાં કલર કરાવવાનો થાય ત્યારે બીલ્ડીગનો એક સરખો કલર કરવાનો રહેશે.

(આઈ) આ સાથેના "શેડયુલ–સી"માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગીક હોઈ ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી

કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ–કબજાનાં હક્કો મુળ જગ્યા સાથેજ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(જે) **" શારદા સ્પર્શ "** માં આવેલ તમો ફલેટ ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતર રૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ એલીવેશનને નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તેમજ પાણી નો નીકાલ પેસેઝ, સીડી કે કોમન ચાલ કે જગ્યામાં કરવાનો નથી.

(કે) **" શારદા સ્પર્શ "** માં સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા કોમન પેસેઝ, સીડી પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈમાલ સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

(એલ) તમોને **" શારદા સ્પર્શ "** માં વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનું ઈલે. કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે આજથી દિવસ–૧૫ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે.તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે અમો વેચનાર વસુલ કરી શકીશું.

(એમ) સદરહું **" શારદા સ્પર્શ "** માં આવેલ ફલેટ અંદરનાં ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ રાજકોટનાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાનો રહેશે. અને આવા પ્રકારનાં ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ પ્રકારનાં બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોશીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોશીએશનની રચના થયા બાદ એસોશીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

(એન) સદરહું ફલેટમાં તમો ખરીદનારએ નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ, સામાન ભરવાના નથી. અને તેમજ સદરહું ફલેટ તમોએ ફકત રહેણાંકનાં હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સીવાય સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાનો આવેલ છે તે દુકાનોમાં કે તેની આગળની પાર્કિંગ/માર્જીનની જગ્યમાં ગેરકાયદેસર ધંધો કે સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના

નથી. તેવું તમો ખરીદનારે અમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપી છે. અને એ ખાત્રીથી અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(ઓ) **" શારદા સ્પર્શ "**નાં ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાનાં ફલેટનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેઝમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કંપાઉન્ડમાં કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને અડચણ,ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ને ત્યાં ફેંકવાનો નથી.જે કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી.

(પી) **" શારદા સ્પર્શ "** ના ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટમાં ઈમારતમાં સળગી ઉઠે તેવો કોઈ પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી, કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(કયું) તેમજ ખાસ કરીને આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ કે ફલેટની બહાર સોસાયટીના પટાંગણમાં તેમજ પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ, પ્રાણીઓ, પક્ષી, કે ઢોર–ઢાખર રાખવાનાં નથી કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ એનોયન્સ થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ ફલેટ હોલ્ડરોએ કૃત્ય રાખવાનું નથી. તેમજ પાર્કિંગમાં કાર પાર્કિંગ તેમજ સ્કુટર પાર્કિંગ ની જગ્યા નિશ્ચિત કરવામાં આવેલ હોય,ત્યાંજ પાર્કિંગ કરવુ અન્ય જગ્યાએ પાર્કિંગ કરીને અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને અડચણ ઉભી ન થાય તેવી તકેદારી રાખવી. જેની આથી તમો ખરીદનારને ખાસ સ્પષ્ટતા સાથેજ તમોને ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

(આર) આ દસ્તાવેજનાં પેરેગ્રાફ–૧૪ તથા ૧૫ માં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ઠ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધીકારો અને ફરજો, રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીકેશન બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને શરતોની અમલવારી કરવાની રહેશે. અને સર્વે ફલેટ માલીકો તથા તેમાં રહેતા તમામ મેમ્બરોને બંધનકર્તા રહેશે.

(એસ) સદરહું લખાવી લેનારને સદરહું **" શારદા સ્પર્શ "** બીલ્ડીગમાં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધા અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બીલ્ડીગ સફાઈ, વોચમેન નો પગાર, પાણીનો ખર્ચ, લીફટ તથા લીફટનાં વખતો વખતનાં લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાનો ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બીલ્ડીગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસાંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચનો વરાડે થતી રકમ લખાવી લેનારએ ભોગવાની છે. શારદા સ્પર્શ કો.–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. ને વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન

થયેલ ફલેટનો મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ચાર્જીસ તથા તેને સોસાયટીને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફલેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરી શકશો નહી. તે બાબતેની બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા થયેલ છે. અને લખાવી લેનાર તે બાબતે સંમત છે.

(ટી) સદરહું ફલેટ માલીકોનાં નોકર, ચાકર, કામવાળા, ડ્રાઈવર વિગેરે માણસોને ફલેટ ની બહાર એસોશીએશન હસ્તકનાં કોમન પ્રિમાઈસીસમાં રાત્રી રોકાણ કે રાત્રે સુવા દેવામાં આવશે નહી.

(યુ) સદરહું બિલ્ડીંગમાં બનાવવામાં આવેલ ઓનર્સનાં એસોસીએશન/સર્વીસ સોસાયટીને યોજનાનાં કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓને સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણાતા પ્રમાણપત્ર**(COMPLETION CERTIFICATE)**/કબજાપ્રમાણપત્ર **(OCCUPANCY CERTIFICATE)**આવ્યા બાદ ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીને સોંપી આપવાનાં છે. અને આ મિલ્કતનાં જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધીશોની પરવાનગી, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીને સોંપી આપવાનાં છે. અને ઓનર્સ એસોસીએશન તે તમામ અસલ તથા નકલ લેખ દસ્તાવેજોને સોસાયટીની ઓફીસમાં સંભાળીને રાખશે.

(૨૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટને લગતા ઉતરોતરનાં દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નાં કાગળો નીચે દર્શાવ્યા પ્રમાણે છે. અને તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧) મનહરપુર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૭ ના બીનખેડવાણ જમીનનાં સિંગલ યુનિટો પૈકી સિંગલ યુનિટ નં.૯(કોમન પ્લોટ નં.૯ ની જમીન સાથે)જે 90 DEGREE'S BUILDCON LLP નાં નામનો ગામ નમુનાં નં.૨ માં ઉતારાની નકલ.

(૨) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ રાજકોટનાં પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મનહરપુર/૧૦૧/૨૨/૪૧૫૧, તા.૨૩/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજથી મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા બીલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

(૩) અનુક્રમ નં.૧૨૨૬૩, તારીખઃ–૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી થયેલ LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP AGREEMENT ની નકલ.

(૪) અનુક્રમ નં.૮૫૨૩, તારીખઃ–૦૨/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજથી 90 DEGREE'S BUILDCON LLP જોગ રાધા અમૃતલાલ કાથરોટીયા વા/ઓફ ફેનીલ પીઠડીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૫) કલેકટર કચેરી રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં.૬૮૪/૦૯/૦૬/૦૧૪/૨૦૨૧, તા.૦૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી મંજુર કરવામાં આવેલ બીનખેતી હુકમની નકલ.

(૬) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ રાજકોટનાં પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મનહરપુર/૧/૨૧/૫૨૬૯, તા.૦૯/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજથી મંજુર કરવામાં આવેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી તથા લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૭) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ રાજકોટનાં પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મનહરપુર/૧/૨૧/૨૯૪૪, તા.૨૬/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજથી મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી તથા લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૮) અનુક્રમ નં.૨૫૫૯, તારીખઃ–૧૮/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજથી રાધા અમૃતલાલ કાથરોટીયા વા/ઓફ ફેનીલ પીઠડીયા જોગ શ્રી દર્શક જયંતીલાલ શાહ વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૯) અનુક્રમ નં.૬૮૧, તારીખઃ–૧૫/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી દર્શક જયંતીલાલ શાહ વિગેરે જોગ શ્રી જયંતીભાઈ રણછોડભાઈ બોહકીયા વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૦) અનુક્રમ નં.૩૪૯૭, તા.૦૬/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજથી શ્રી જયંતીભાઈ રણછોડભાઈ બોહકીયા વિગેરે જોગ ગગુબેન રણછોડભાઈ બોહકીયા વિગેરે એ કરી આપેલ બીન અવેજી ફારગતી (રીલીઝ ડીડ) ની નકલ.

(૧૧) ઉતરોતરનાં રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનો નમુનો હક્ક પત્રક નં.૬ થી પ્રમોલગેશન સુધીની તમામ નોંધની નકલ.

(૧૩) રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.. ની નકલ.

આમ ઉપર મુજબના ડીડઝ અમોએ તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે જે તમો ખરીદનારે જોઈ, તપાસી, યોગ્ય ખરાઈ કરીને મેળવી લીધેલ છે. જેમાં હવે પછી ટાઈટલ ડીડઝ બાબતે અમો વેચનારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેતી નથી. જે તમો ખરીદનાર કબુલ, મંજુર રાખો છો.

(૨૮) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારે તમોને તમારા ખર્ચે ધારા–ધોરણોસર રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે. અને આ દસ્તાવેજમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી

એકટ અન્વયે કોઈ વધારાની રકમ ભરવાની થાય તો તે રકમ તમો ખરીદનારે ભરવાની છે.

(૨૯) સદરહું ફલેટ ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ તે વેચાણ કિંમત મુજબની યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, અથવા કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધ–સરકારી ફી સહીતનું ખર્ચ ફલેટ ખરીદનારાએ ભોગવાનું છે તે બાબત ફલેટ ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૦) સદરહું આ ફલેટ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા 90 DEFREE'S BUILDCON LLP નાં PARTNER'S એ અમો સહી કરનારને રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નં.૧૨૨૬૩, તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી પેઈઝ નં.૧૨ ના પારા નં.૩૫ માં દર્શાવ્યા મુજબ વહીવટકર્તા ભાગદાર (૧)શ્રી ચિરાગ જીતેન્દ્રકુમાર પટેલ (૨)શ્રી મિલન હરીશભાઈ પટેલ ને સતા અને અધીકારોથી અધિકૃત કરેલ છે. તે આજની તારીખે અમલમાં છે. અને તેમાં જણાવેલ ભાગીદારો આજની તારીખે હૈયાત છે. તેની ખાત્રી આપીનેજ તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૩૧) આ ફલેટના વેચાણ દસ્તાવેજનું ડ્રાફટીંગ તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર એમ બંને દ્વારા આપવામાં આવેલ માહીતી તથા મૌખીક–લેખીત સુચના મુજબ જ તથા વેચનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ ફાઈલ ઉપરથી તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તેમાં લખેલ વિગતો તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર બંનેએ વાંચેલ છે. જે તમામ વિગતો બરાબર અને સાચી છે. જેમાં તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારની સંમતી છે. જે તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે. અને રહેશે. જેમાં ડ્રાફટીંગ કરનારની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જેનું આથી તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારા વચન, વિશ્વાસ, ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.

(૩૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં લખાણમાં ટાઈપ મિસ્ટેક બાબતે ભુલચુક કે ક્ષતી હોવાનું ભવિષ્યમાં માલુમ પડે તો તેવા સમયે ઉતરોતર સરકારી રેકોર્ડ મુજબ જ માન્ય રહેશે. તેમ છતાં અમારે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, કે વહીવટકર્તાએ જાતે રૂબરૂ હાજર રહીને તમારા જોગ અથવા સદરહું મિલ્કતનાં પ્રવર્તમાન માલિકનાં નામ જોગ જરૂરીયાત મુજબનો ચુક સુધારા

દસ્તાવેજ, પુરવણી દસ્તાવેજ કે અન્ય ડોકયુમેન્ટ કરી આપવાનાં છે. જેની આથી તમોને પાકી ખાત્રી, બાહેંધરી, વચન અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

(૩૩) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ રાજકોટ તાલુકાનાં મોજે ગામ મનહરપુર નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૭ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૪૬૮૬–૦૦ માંહેથી પ્રપોઝડ ટી.પી.રોડ તથા રીઝર્વેશનમાં કપાત થતી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૯૮૭૪–૪૦ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૧૪૮૧૧–૬૦ ને રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમાત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ સિંગલ યુનિટ નં.૯ ની જમીન ચો.મી. આ.૧૮૦૧–૭૦ તથા લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૨૦૦–૧૯ એમ મળીને કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૦૦૧–૮૯ ઉપર આવેલ બાંધવામાં આવેલ " શારદા સ્પર્શ " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણીજય હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી સેકન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.૨૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૧૨૭–૪૫ તથા વોશ/બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.૬–૨૦ એમ મળી કુલ કારપેટ અરીયા ચો.મી.૧૩૩–૬૫ જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૭૨–૦૬ છે તે ફલેટ ની ચુકતે અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમારા તરફથી અમો વેચનારને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

::

રૂા............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા,...

....

....

....

....

રૂા............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા,...

....

....

....

....

::

રૂા............./– અંકે રૂપિયા ....પુરા,

::

ઉપરોકત વિગતે અમો વેચનારને તમારા પાસેથી ચુકતે અવેજની સંપુર્ણ રકમ ઉપર મુજબની વિગતે મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ

સ્વિકારીએ છીએ. અને તે અવેજ સંબંધે હવે પછી અમો વેચનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૪) **<u>આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે :::</u>–**

–:: <u>પરિશિષ્ટ " એ " (ઈમારત)</u> ::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં મોજે ગામ મનહરપુર નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૭ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૪૬૮૬–૦૦ માંહેથી પ્રપોઝડ ટી.પી.રોડ તથા રીઝર્વેશનમાં કપાત થતી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૯૮૭૪–૪૦ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ.૧૪૮૧૧–૬૦ ને રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમાત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ સિંગલ યુનિટ નં.૯ ની જમીન ચો.મી. આ.૧૮૦૧–૭૦ તથા લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૨૦૦–૧૯ એમ મળીને કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૦૦૧–૮૯ ઉપર આવેલ બાંધવામાં આવેલ " શારદા સ્પર્શ " ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીગનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

–:: <u>સમગ્ર ઈમારતનાં બાંધકામનું વર્ણન</u> ::–

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	:–	કોમન કવર્ડ પાર્કિગ,પેસેજ,સીડી તથા લીફટનું બાંધકામ, સોસાયટીનો મેઈન ગેઈટ તથા સીકયોરીટી કેબીન તથા કુલ–૧૦ (દસ) દુકોનોનું બાંધકામ આવેલ છે.
ફર્સ્ટ ફ્લોર	:–	પહેલા માળે સોસાયટીની પાર્કીગની જગ્યા આવેલ છે.
સેકન્ડ ફ્લોર	:–	ચાર રહેણાંક યુનિટ જેમાં (લીવીંગ/ડાયનીંગ, કીચન, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ–એટેચ્ડ ટોયલેટ, તથા એક કોમન ટોયલેટ, વોશ પેસેજ, બાલ્કની) લીફટ તથા સીડીનું બાંધકામ એવા સેકન્ડ ફ્લોરથી ચૈદમાં માળ સુધી ચાર રહેણાંક યુનિટ આવેલ છે.

ત્રીજા ફ્લોર થી ચૌદમાં ફ્લોરમાં :––– સદર સેકન્ડ ફ્લોર મુજબ –––

–:: <u>સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા</u> ::–

ઉતરે :– **સિંગલ યુનિટ નં.૧૦(કોમન પ્લોટ નં.૧૦) આવેલ છે.**

દક્ષિણે :– **૩૦–૦૦ મીટર પહોળો પ્રપોઝડ ડી.પી. રોડ આવેલ છે.**

પૂર્વે :– **લાગુ સર્વે નં.૧૧૮ ની જમીન આવેલ છે.**

પશ્ચિમે :– **૨૪–૦૦ મીટર પહોળો પ્રપોઝડ ડી.પી. રોડ આવેલ છે.**

–:: <u>પરિશિષ્ટ " બી " (ફલેટ)</u> ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–બી માં દર્શાવેલ " શારદા સ્પર્શ " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણીજય હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી સેકન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.૨૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૧૨૭–૪૫ તથા વોશ/બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.૬–૨૦ એમ મળી કુલ કારપેટ અરીયા ચો.મી.૧૩૩–૬૫ જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૭૨–૦૬ છે તે ફલેટના બાંધકામમાં લીવીંગ–ડાઈનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડરૂમ,બે–એટેચ્ડ ટોઈલેટ તથા એક–કોમન એટેચ્ડ ટોયલેટ, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા વાળા ફલેટની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– .... આવેલ છે.

દક્ષિણે :– .... આવેલ છે.

પુર્વે :– .... આવેલ છે.

પશ્ચિમેઃ– .... આવેલ છે.

–:: <u>પરિશિષ્ટ ' સી' (સહીયારી સુવિધા)</u> ::–

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેની વિગતો નિચે મુજબ છે.

(૧) ફલોરીંગ માટે વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ લગાવેલ છે.

(૨) કીચનમાં ગ્રેનાઈટ (વિટ્રીફાઈડ) સેન્ડવીચ પ્લેટફોર્મ, કવાર્ડઝ સિંક, સ્લેબ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, આર.ઓ. માટેનો પોઈંટ માટેનું પ્રોવિઝન આપેલ છે.

(૩) લેમીનેટ સીટ સાથેનું ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર, અને અલ્યુમીનીયમ સેકશન વિન્ડો (મચ્છર ઝારી સાથે) આપેલ છે.

(૪) બહાર દિવાલમાં એક્રેલીક કલર, અંદરની દિવાલમાં પુટ્ટી ફીનીશીંગ આપેલ છે.

(૫) સારી અને સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરી ફીટીંગ,ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ– એમ.સી.બી,ઈ.એલ.સી.બી,મોડયુલર સ્વીચીઝ,પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ, તથા સારી કંપનીનાં નળ અને સાવર આપેલ છે.

(૬) ઓટોડોર લીફટ તથા તમામ પ્રકારના વાયરીંગનો સમાવેશ થાય છે,

(૭) કોમન સોસાયટીની સિકયુરીટી પેટે સી.સી.ટી.વી. કેમેરા આપેલ છે.

(૮) દરેક ફલેટધારકોને વિડીયોડોર ફોન સીસ્ટમ આપેલ છે.

તદુપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ સારી ગુણવતાવાળો માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.અને આ" પરિશિષ્ટ "માં વર્ણન કર્યા મુજબની મિલ્કતની સહીયારી સુવીધામાં આ સમગ્ર બિલ્ડીંગની જમીન, સીડી,લીફટ, બીમ ફાઉન્ડેશન, કોલમ, દિવાલ, ઉપર તથા નિચેની છત, પ્લમ્બીંગ, કોમન ડ્રેનેજ, કોમન લાઈટ તથા લાઈટ ફીટીંગ, કોમન ઈલેકટ્રીક મીટર સ્પેઈસ તથા કોમન પેસેઝ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કાર પાર્કીંગ, ગાર્ડન તથા કલબ હાઉસ, વીથ ટોયલેટ ફેસેલીટી, અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, લીફટ, બોર, સબ–મર્શીબલ પંપ, ગટર, કુંડીઓ, ગંદા પાણીના નીકાલની સેફટી ટેંક, કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, નળ કનેકશનનાં હક્કો ફકત ફલેટ ધારકોનાં રહેશે. એ તે સુવિધા કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ અવિભાજીત છે શારદા સ્પર્શ કો.–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. માં માલીકી ધોરણે ફલેટ ખરીદનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. અને ફલેટ હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓના ઉપયોગના અધિકારોમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી. અને સંપુર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

અમો સદરહું ફલેટના ખરીદનાર સોસાયટીનાં સભ્ય થવાનું સ્વીકારીએ છીએ. અને જાહેર કરૂ છું/કરીએ છીએ કે, મે/અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સોસાયટીનાં તમામ નિયમો અને શરતો અમારી શુધ્ધ બુધ્ધી અને સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં કોઈ પણ જાતનાં દબાણ કે લાલચમાં આવ્યા વગર અમોએ વાંચેલ અને સમજેલ છે. તથા ફલેટ ખરીદનારે તમામ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તમોને ખાસ નોંધ કરતા જણાવવાનું કે તમો ફલેટ માલીકે દુકાનની આગળના માર્જીનવળા ભાગમાં તમારૂ વાહન પાર્કીંગ કરવાનું નથી. તેવી આ દસ્તાવેજમાં લેખીત ખાત્રી આપીનેજ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે.

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, જીવકાયમ રાખીને, બીનકેફે, અક્કલ, હોશીયારીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, કોઈપણ જાતના દબાણ વગર ઉપર જણાવેલ અવેજની રકમ વસુલ મેળવીને કોઈપણ જાતની લોભ–લાલચ કે વશ થયા વગર અમારી શુધ્ધ બુધ્ધીનાં નિર્ણયના આધારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી અને સહી તથા અંગુઠા કરી આપેલ છે.જે અમોને તથા અમારા વંશ–વાલી, વારશો વિગેરેને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેની ખાત્રી બદલ નીચે સહી કરી શાંખો કરી આપેલ છે.

સ્થળઃ– રાજકોટ, **તારીખઃ–..../૧૦/૨૦૨૩**

અત્રે::મતુ **અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ**

____

શ્રી ચિરાગ જીતેન્દ્રકુમાર પટેલ
(90 DEGREE'S BUILDCON LLP નાં DESIGNATED PARTNERS તે લખી આપનાર)

(૧)________________

(૨)________________

____

શ્રી મિલન હરીશભાઈ પટેલ
(90 DEGREE'S BUILDCON LLP નાં DESIGNATED PARTNERS તે લખી આપનાર)
(તે ફલેટ વેચનારા)