

શ્રીવેચાણ દસ્તાવેજરૂ...../- પૂરાનો

રેરા રજી.નં._____

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ/...../૨૦૨૩ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષવાળા / એકતરફવાળા / અલોટી :

.....ઉ. વ. આ....., ધંધો....., PAN –

આધાર નં.....

રહે.

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષવાળા (એલોટી) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ / પ્રમોટર :

SHELZA BUILDCON નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

રજી.ઓફિસ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર દુકાન નં.૧, સીટી સર્વે નંબર. ૧૧૩ પૈકી, સર્વે નંબર. ૨૫૫૧, કોપર પ્લાઝા, પન્ના પાર્ક સોસાયટી ની સામે, મહાવીર નગર, મોજે- હિંમતનગર, તાલુકો - હિંમતનગર, જિલ્લો- સાબરકાંઠા, ગુજરાત (પાન નં.)

૧. પટેલ મનહરલાલ દેવકરણ દાસ (૩૫% ના ભાગીદાર)

ઉ. વ. આ- ૬૧., ધંધો- વેપાર, PAN –

આધાર નં.....

રહે. 42, ગુરુકૃપા સોસાયટી ગુરુકૃપા સોસાયટી, મહાવીર નગર મોજે- હિંમતનગર, તાલુકો - હિંમતનગર, જિલ્લો- સાબરકાંઠા.

૨. પટેલ જીગ્નેશકુમાર કચરાલાલ (૨૫% ના ભાગીદાર)

ઉ. વ. આ- ૪૦, ધંધો- વેપાર, PAN –

આધાર નં.....

રહે. મોજે- ગઢડા, તાલુકો - હિંમતનગર, જિલ્લો- સાબરકાંઠા.

૩. પંચાલ ડીક્ષન જયેશભાઈ (૨૦% ના ભાગીદાર)

ઉ. વ. આ- ૩૬., ધંધો- વેપાર, PAN -

આધાર નં.....

રહે. ૪, ગાયત્રી પાર્ક સોસાયટી, મહાવીર નગર, મોજે- હિંમતનગર, તાલુકો - હિંમતનગર, જિલ્લો- સાબરકાંઠા.

૪. ઠક્કર કિશોરકુમાર લક્ષ્મીદાસ (૧૦% ના ભાગીદાર)

ઉ. વ. આ- ૫૮., ધંધો- વેપાર, PAN -

આધાર નં.....

રહે. ૧૯, વિવેકાનંદ સોસાયટી લક્ષ્મીપુરા, કંપા મહાવીર નગર, મોજે- હિંમતનગર, તાલુકો - હિંમતનગર, જિલ્લો- સાબરકાંઠા.

૫. નાયી ધવલકુમાર અરવિંદભાઈ (૧૦% ના ભાગીદાર)

ઉ. વ. આ- ૩૬., ધંધો- વેપાર, PAN -

આધાર નં.....

રહે.મોજે- કાબોદરી, તાલુકો- તલોદ, જિલ્લો- સાબરકાંઠા.

ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

.....

.....

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ભાગીદારી પેઢી, તેના તમામ ભાગીદારો, ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો આ લેખ લખી લેનારને અમો લખી આપનારા લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

મોજે- શહેર હિંમતનગર -૪ નગરપાલિકા હદમાં આવેલ સર્વે નંબર ૧૧૩ પૈકી ની બિન ખેતીલાયક જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટ નંબર ૪૮ પૈકી જેનો નવીન સીટી સર્વે નંબર ૨૫૫૧ વાળી માર્જિન સાથેની સાથેની વાણિજ્ય કમ રહેણાંક હેતુ માટેની

બિનખેતીલાયક જમીન પર બનાવવામાં આવેલ “કોપર પ્લાઝા” નામના કોમ્પલેક્ષની જમીન તા.૨૬.૦૩.૨૦૨૧ રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. – ૩૧૩૦ થી અમો SHELZA BUILDCON નામની ભાગીદારી પેઢીનએ શ્રીજી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસે થી વેચાણ રાખતા અમો પ્રમોટર નું નામ પ્રોપર્ટી કાર્ડ માં દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું મિલકત ની એન.એ. પરમીશન મે. કલેક્ટર શ્રી, સાબરકાંઠા. થી તા.૦૮.૧૨.૨૦૧૮ ના રોજ ના હુકમ નં. જમીન/૧/રીવા./બિ.ખે./૬૫(એ)/એસ.આર./૧૮/૨૦૧૮ થી મળેલ છે.

સદરહું મિલકત માટેની બાંધકામ/વિકાસ પરવાનગી હિંમતનગર નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૧૮.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ વિકાસ પરવાનગી નં. 137BP20210062 થી થી વાણિજ્ય કમ રહેણાંક હેતુ માટે ફ્લેટ/દુકાન ટાઇપ ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું મિલકત નું ટાઈટલ ક્લીઅર સર્ટીફિકેટ તથા ના બોજા પ્રમાણપત્ર એડવોકેટ શ્રી ડી. એસ. ચંપાવત દ્વારા તા. ૧૨.૦૪.૨૦૨૨ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જે તમોને બીજા તમામ જરૂરી તથા માંગેલ દસ્તાવેજ સાથે જોવા તથા ચકાસવા સારું આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતે તમને કોઈ વાંધો ન રહેતા તમો આ બાનાખત કરાવી લીધેલ છે.

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સાબરકાંઠા, તાલુકો હિંમતનગર ના મોજે હિંમતનગર-૪ ના સીટી સર્વે નંબર. ૧૧૩ પૈકી, નવો સીટી સર્વે નંબર. ૨૫૫૧ ની જમીનમાં ટી.પી. સ્કીમનંબર-૩ (મહાવીર નગર- હિંમતનગર), પ્લોટ નં. ૪૮ ના ફાઇનલ પ્લોટનંબર-૩૪/૮/૧ પૈકી ના ચોરસ મીટર – ૩૬૨.૧૬ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો SHELZA BUILDCON દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “કોપર પ્લાઝા” નામની યોજના નું આયોજન કરેલ છે. જેમાં તમો લખવી લેનારે _____ વિંગમાં _____ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં _____ વેચાણ થી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે ફ્લેટ/દુકાન ને હવે પછી સદર કરાર માં સદર હું મિલકત એ રીતે સંમબોધવામાં આવશે.

સદર યોજના એટલે કે “કોપર પ્લાઝા” નું રજી. નં. _____ થી રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ સમક્ષ કાયદાની જોગવાઈ મુજબ રજીસ્ટર કરેલ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

૧. ઉપરોક્ત મિલકત અંગે તારીખ...../...../.....ના રોજ અમોએ “SHELZA BUILDCON ” ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારોએ અમો....., બંનેની હાજરી અને સહીથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારો અમો તમામ ભાગીદારો ને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઈ પણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત

બાંધકામ કરેલ ઇમારત માંહેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

૨. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું **“કોપર પ્લાઝા”** ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે, તે ઇમારતમાંટાવરમાં માળ પર આવેલ યુનિટ નં., જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ ચોરસ મીટર તથા ઓપન ટેરેસ ચોરસ મીટર, બાલ્કની ચોરસ મીટર છે. સદરહું યુનિટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ તમો લખવી લેનારને કુલ વેચાણ કીમત રૂ...../- સબ્દમાં રૂપિયા..... પૂરમાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.સદરહું મિલકતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કીમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોચ સ્વીકારીએ છીએ.

અવેજની વિગત

રૂ.

રૂ.

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબ્જા ભોગવતા તથા માલિકી હક્કોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દર-દાવો, લાભ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈનો વરસી હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંક માંથી લોન લેવામાં આવેલી નથી કે કોઈની જમીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દીવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંસ, વાલી, વરસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવા માં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબિલ, ઈલે.મીટર બીલ, મહેસાણા મહાનગર સેવાસદનના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના

થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે.હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ના થતા તેને લગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તામોની રહેશે.તેમજ તેમ ન થતા અમો તે પ્રકારના તમામ કનેક્શન રદ કરવાની અરજીઓ આપી એડ કરાવી નાખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગમીના ટાઈટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતો નું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ તા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું “કોપર પ્લાઝા” બિલ્ડીંગ બાધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફિકેશન વાળા મહેસાણા મહાનગર પાલિકા એ આપેલ બાધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગરોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મિલકતની લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ડીઝાઇન અંગે કોઈ વધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભારેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઈઝ ડીઝાઇન હદ એરિયા તથા બાધકામ અંગે તમારો કશો વાધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબ્જુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ટઅપ એરિયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગ ના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેઝ, લીફ્ટ, દાદરો, કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટૅંક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગ ના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી સક્કો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર ને અટકાયત કે વિરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો નો તમો ભાગ પડી શકશો નહિ કે તે ઉપર તમરો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહશે નહિ. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજ પરીશિષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે.

૧૧. સદરહું “કોપર પ્લાઝા” ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના મિલકત માલિકોનું એક એસોસિયેશન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ / ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ / નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠર રજીસ્ટર કરવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસિયેશન રજીસ્ટર કરવા અંગે જે કઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો છે. “કોપર પ્લાઝા” ની સલામતી, રક્ષણ, મેન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારીની

સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગ ની દેખરેખ રાખવા ક્લબ હાઉસ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ ની કોમન જગ્યાએ સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકત ઓનર્સ એસોસિયેશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા ખર્ચા, ટેક્સીસ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાસ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચૂકવવાના રહશે. અને “કોપર પ્લાઝા” બિલ્ડીંગ ના એસોસિયેશન સદરહું ડીપોઝીટ વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ની રકમ માં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહશે. અમારી માલિકી એટલે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જિસ તથા તેને લગતા વળગતા ખર્ચ ની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકત નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમે બાહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના “કોપર પ્લાઝા” એપાર્ટમેન્ટ માં વેચાણ ના થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસિયેશન ને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગ નો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માગવાનો અધિકાર રહશે નહિ.

૧૨. સદરહું એસોસિયેશન માં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે તેને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ ને થતી તકલીફ અંગે અમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગ માં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ, તે સાથે જાણવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈ પણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગ ના તમામ મિલકત નું બાધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગ ના એસોસિયેશન ને જવાબદારી સોંપી આપીશું. અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગ ના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાસ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જિસ પાણી તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસિયેશનની રહશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સ ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું યુનિટ માટેનું પોતાનું સીન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝ નું રાખવાનું છે. તેથી એલીવેસનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડ ની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેસન ના રંગરોગાન માં કઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ. તેમજ મેઈન ડોરની ડીઝાઇન માં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહશે નહિ. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય

કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહિ. તે બાબત એસોસિયેસન જે સીજ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝ ના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું યુનિટના સાઈન બોર્ડ મૂકી શકશો અને આ બાબતે એસોસિયેસન જે કઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવામાં આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડીઝાઇન જે એસોસિયેસન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરો એ લાગવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારને એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તેવી રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ણ ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડીંગ ની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરે નો ઉપયોગ હવનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારને કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકસાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલાજ પુરતો તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાધકામ નો ખર્ચ ચૂકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પેસ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરસો તો આજની તારીખ થી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી સકીસુ. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટકાર્ડ, મહેસાણા મહાનગર સેવા સદન ના વેરા બીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થવાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે. અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજ ની તારીખ થી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. જેની આથી સ્પેસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબધે કોઈપણ પ્રકારની સહકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન નો જે કઈ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થવાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડે અમારે સહીયો કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબધે જો કોઈ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈ પણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ ગટ કે ઉમેરો થતા જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખવી લેનારને વાધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તર ના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો તમારે ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મિલકતના વેચનાર ના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવાકે માલિકી કબજા ઓ સહીત ખરીદનારને આ યુનિટ વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારને જોઈ તપાસી તેની ખરી કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભારી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાઓ નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. ને નુકસાન કરવાનું નથી તેમજ નુકસાન કરી સકે તેવા વજનદાર માલસામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકત માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમિકલ રાખવાના નથી.તેવું વચન ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ નો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંસ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેસન માં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી સક્કો નહિ. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટ માં હોલ્ડરોએ આ મિલકત નો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટેજ કરવાનો છે. તેમાં કોઈ પણ મિલકતમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાન પાનના જાહેર હેતુ માટે વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી સકાય નહિ. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટ માં રહેતા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી રીતે મિલકત હોલ્ડરોને વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટ ની દીવાલોના જાહેરાત હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઇમારતને કલર કામ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યા પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફર વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકત હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીયાનને મળતા તમામ હક્ક અમો વેચનારના ગણાશે. અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો લઇ સાકીસુ. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારનો સર સમગ્ર ઇમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજ થી જે મળ પર મિલકત ખરીદેલ છે, તે માળ ઉપર તેજ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો હોલ્ડરને હક્ક રહેશે.

૨૪. આ એપાર્ટમેન્ટ ના મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટ નો કચરો નિયમ સ્થર સિવાય કોઈ કોમન પેસેજ માં કે પાર્કિંગ ની જગ્યામાં કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને અડચણ કે ગંદકી થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઇમારત મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટ માં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થ નો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું “કોપર પ્લાઝા” માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કઈ વેરો, લીઝ, મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડિંગ ના તમામ મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કઈ વેરોઓ મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી ભરવાના આવે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની તારીખ થી તમો ખરીદનાર અંગત રીતે જ મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી ને આપવાના રહશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેસન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહશે.

૨૫. સદરહું મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઇમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે બાધકામ કે દેરફાર કરવાનું રહશે. આ જાતના બાધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાર્યા બાદ અને એસોસિયેસન રચના સુધી અમારી લેખિત મંજૂરી મેળવવાની રહશે. એસોસિયેસન ની રચના થયા બાદ એસોસિયેસન ની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી સક્કો નહિ, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડિંગ નામ અમોએ “કોપર પ્લાઝા” રાખેલ છે, તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ કે બદલી શકશો નહિ.

૨૭. આ આપના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જ્યુરીડિક્શન મહેસાણા શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફ્લેટ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઇમારતની પ્લમ્બિંગ સીસ્ટમ માં તમો યુનિટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલ્ડરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખવી લેનારના સિરે છે. એટલે કે ખરીદનારને સિરે છે.

૩૦. સદરહું બિલ્ડીંગ ના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે તમો મિલકતના ઓનર્સ ની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસ નો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

૩૧. ઉપરોક્ત મિલકત નું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. મિલકત હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગ ના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ થી માંડીને સુપરબીલ્ડ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળ માં તફાવત હોય સડે એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખેલ છે.

૩૨. સદરહું તમો ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડીંગ માં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસિયેશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું ઇમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસિયેશન ને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થશે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસિયેશન દ્વારા આપવામાં આવશે. અને ત્યાર બાદજ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપને અંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસિયેશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૪. સદરહું ધંધાકીય હેતુની ઇમારતોનું સંકુલ કે જે “કોપર પ્લાઝા” ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગ માં પાલતું પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતું પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને ન્યુસંસ કે એનોયંસ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાઘો તકરારનો ગુજરાત ઓનાર્સીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફ્ટના નિયમો આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસિયેશન મારફત લેવાના

રહેશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણી ના પંપો વિગેરે ચાલુ કાન્ડીસન માં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિનિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત રેરા હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો એલોટી ને સોધ્યા બાદ પાય વર્ષ ના સમયગાળા ની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટ ની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં છે, તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિ પૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી સકે છે. જો કે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૩૯. રદ કરવા બાબત (severability)

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ યુક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૦. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુનેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી સકાય તો રીયલ એસ્ટેટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ગડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને યોગ્ય સત્તા મંડળ ને મોકલવાની કરાસે.

૪૧. ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત ના કોલમ પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલા અગાસી, કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરિયાના માલિકી હક્કો તથા તેઓનો કબજો, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા ના ૩ મહિનામાં એલોટી માટે શરુ કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે. જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે

નહિ. તદ્ ઉપરાંત તેનો સંપૂર્ણ વહીવટ પણ સાદર સર્વિસ સોસાયટીને આપી દેવામાં આવશે.

૪૨. સદર મિલકતના ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર B.U. (બિલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન પછી પ્રમોટરનો હક્ક રહેશે નહિ., આવી કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળતી હશે તો એ એફ.એસ.આઈ. ઉપર ના તમામ સભાસદો/ એસોસિએશન ઓફ એલોટીનો હક્ક/અધિકાર રહેશે. તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટ ની અગાસી/ટેરેસ નો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન જમીન તથા અન્ય એમીનીટીસ નો હક્ક તમામ સભાસદો સહિયારો રહેશે, તેમાં પ્રોમોટર નો કોઈ હક્ક રહેશે નહિ.

૪૩. સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટથી નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં., તા.થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારો ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદા ની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૪૪. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ હોઈને સદરહું ઇમારત (સોસાયટી) ના તમોએ સભ્ય ફરજિયાત થવાનું રહેશે.

૪૫. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે, તે તમોને જોઈ તપાસીને લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

૪૬. સદર જમીન બિનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૭. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીન ના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૪૮. પાર્ટનરસીપ ડીડની નકલ.

૪૯. ઉત્તરોત્તર ના માલિક હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકૉર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની(પ્રમોગેસન નોંધ)ની નકલ.

૫૦. મહેસાણા મહાનગર સેવા સદનમાંથી મેળવેલ બાધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગી ની નકલ. તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

૫૧. વકીલશ્રીના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ ઝેરોક્ષ.

૫૨. "રેરા" નું નોંધણી નું પ્રમાણપત્ર ઝેરોક્ષ.

પરિશિષ્ટ-૧

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સાબરકાંઠા, તાલુકો હિંમતનગર ના મોજે હિંમતનગર-૪ ના સીટી સર્વે નંબર. ૧૧૩ પૈકી, નવો સીટી સર્વે નંબર. ૨૫૫૧ ની જમીનમાં ટી.પી. સ્કીમનંબર-૩ (મહાવીર નગર- હિંમતનગર), પ્લોટ નં. ૪૮ ના ફાઇનલ પ્લોટનંબર-૩૪/૮/૧ પૈકી ના ચોરસ મીટર – ૩૬૨.૧૬ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં અમો SHELZA BUILDCON દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “કોપર પ્લાઝા” નામની યોજના નું આયોજન કરેલ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ - ૨

વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ - ૧ માં દર્શાવેલ SHELZA BUILDCON દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “કોપર પ્લાઝા” નામની યોજના ના ____ માળ પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર, જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ ચોરસ મીટર(બિલ્ટઅપ એરિયાચોરસ મીટર) તથા ઓપન ટેરેસ ચોરસ મીટર, બાલ્કની ચોરસ મીટર, વોશ એરિયા ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકત માં વધારે પડતી જમીન કોમન પ્લોટ સાથે ચોરસ મીટર તથા વધારે પડતું દાદર, પેસેજ, અને પાર્કિંગ નું માપ ચોરસ મીટર છે.

સદર મિલકત ની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ - ૩

એનેક્ષર - ૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપાત્ર

એનેક્ષર - ૨

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરે ની યાદી

(ફ્લેટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફ્લેટ તમામ પ્રકાર નો માલ સમાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં.....

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર

૨. બહાર ની દીવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટ, એક્સ્ટેરીયર ક્લર સાથે અંદરની દીવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

૩. દરવાજા : પ્લેન ફ્લશ ડોર

૪. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડર બારી.

૫. ફ્લોરીંગ : વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ

૬. રસોડું : ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેસ સ્ટીલ શીક સાથે.

૭. બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઇલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેરરીવેર્સ

૮. પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે

૯. ઇલેક્ટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦. લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

ઉપરોક્ત દશાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે.

લખાવી લેનાર / અલોટી

લખી આપનાર / પ્રમોટર વતી તેના અધિકૃત
ભાગીદાર

SHELZA BUILDCON નામની ભાગીદારી પેઢી
ના અધિકૃત ભાગીદાર

સાક્ષી

૧)

૨)