

ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટનો વેંચાણ દસ્તાવેજ

રાજકોટ શહેરમાં, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં, આવેલ રાજકોટ શહેરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૬ પૈકી સનંદ નં. ૧૧૫ ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩, ૪ તથા ૫ ના સબ-પ્લોટ નં. ૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૫-૬૫ માંથી ગોળાઈ બાદ થતાં વધતી જમીન ચો.મી.આ. ૨૧૯-૬૩ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોર પર આવેલ ફલેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....) છે તે ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેંચાણ દસ્તાવેજ.

વેંચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા

રાજકોટ સીટી સર્વે વોર્ડનં. ૭/૩, સીટી સર્વે નં. ૪૯૨૩ પૈકી

ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪ (રાજકોટ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૮૦ પૈકી

શ્રી, હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો:, રે....., એડ્રેસ:.....

PAN NO:

...તે ખરીદનાર

(જે ખરીદનારની સંજ્ઞામાં ખરીદનાર તેમજ તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લખી આપનાર:-

ફાલ્ગુનીબેન તુષારભાઈ ધ્રુવ, હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૩, ધંધો: ગૃહકાર્ય/વેપાર, રે. રાજકોટ, એડ્રેસ: 'શિલ્પન રીગાલીયા એપાર્ટમેન્ટસ', બ્લોક નં. એ/૩૦૨, સત્યસાંઈ હોસ્પિટલ પાસે, સત્યસાંઈ હોસ્પિટલ રોડ, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

PAN NO: AFWPD 1224 L

...તે વેંચનાર

(જે વેંચનારાઓની સંજ્ઞામાં વેંચનારા તેમજ તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી અમો લખી આપનારાઓ આથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે:-

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં, શહેર રાજકોટમાં, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં, આવેલ રાજકોટ શહેરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૬ પૈકી સનંદ નં. ૧૧૫ ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળાં જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩, ૪ તથા ૫ ના સબ-પ્લોટ નં. ૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૫-૬૫ માંથી ગોળાઈ બાદ થતાં વધતી જમીન ચો.મી.આ. ૨૧૯-૬૩ ઉપર આવેલ 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બાંધકામવાળાં લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ અમો લખી આપનારનાં સ્વતંત્ર કબજાં ભોગવટાં અને સંપૂર્ણ માલિકી હક્કવાળાં આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગ જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે તે જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૫-૬૫ સહિતનાં ઉભાં ઈમલાવાળાં મકાન રાજકોટનાં સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (ઝોન-૧) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૪૫૧ નંબરે તા. ૨૮/૦૨/૨૦૨૦ થી અમો લખી

આપનારનાં પતિ તુષારભાઈ હસમુખરાય ધ્રુવ તથા અમો લખી આપનારએ એમ બન્નેએ સંયુક્ત રીતે બન્નેનાં સંયુક્ત નામનાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી દામજીભાઈ ખોડાભાઈ ધામી પાસેથી ખરીદ કરેલ. ત્યારબાદ સદરહુ જગ્યાએ આવેલ જુનું બાંધકામ પાડીને દુર કરીને તે જગ્યાએ નવેસરથી રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં ફ્લેટ ટાઈપનાં લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ બનાવવાં અંગેનાં બિલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં ડેવ.ઈ.નં. ૨૦ તા. ૧૨/૦૬/૨૦૨૦ થી મંજૂરી માટે રજુ કરેલ. ત્યારબાદ અમો લખી આપનારનાં પતિ તુષારભાઈ હસમુખરાય ધ્રુવનું તા.૦૬/૧૦/૨૦૨૦ નાં રોજ અવસાન થયેલ. સ્વ. તુષારભાઈ હસમુખરાય ધ્રુવએ તેમની મિલ્કતો અંગે તેમની હૈયાતીમાં તા.૧૭/૦૮/૨૦૨૦ નાં રોજ એક વિલ કરેલ. સ્વ. તુષારભાઈ હસમુખરાય ધ્રુવએ તેમનાં વિલનાં એકઝીક્યુટર તરીકે શ્રી હરસુખભાઈ (ઉર્ફે હસુભાઈ) લક્ષ્મીદાસ મારડીયાને નિમેલ. ત્યારબાદ સ્વ. તુષારભાઈ હસમુખરાય ધ્રુવના વિલનાં એકઝીક્યુટર દરજજે શ્રી હરસુખભાઈ (ઉર્ફે હસુભાઈ) લક્ષ્મીદાસ મારડીયાએ સદરહુ વિલનું પ્રોબેટ સર્ટીફિકેટ વીથ ધ કોપી ઓફ વિલ એનેક્સ મળવાં રાજકોટનાં મહે. ૧૩ માં એડીશનલ સિનીયર સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં દિ.પ.અ.નં. ૫૪૬/૨૦૨૧ થી અરજી કરતાં તે કામમાં નામદાર કોર્ટ તરફથી સ્વ. તુષારભાઈ હસમુખરાય ધ્રુવના વિલનું પ્રોબેટ વિથ વિલ તા. ૧૫/૦૮/૨૦૨૧ નાં રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે. સ્વ. તુષારભાઈ હસમુખરાય ધ્રુવએ તેમની હૈયાતીમાં તેમની મિલ્કતો અંગે તા. ૧૭/૦૮/૨૦૨૦ નાં રોજ કરેલ વિલથી ઠરાવ્યા મુજબ સદરહુ જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૫-૬૫ વાળી મિલ્કત માંહેના તેમનાં ૧/૨ (પચાસ ટકા) હિસ્સાનો માલિકી હકક અમો લખી આપનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે. સદરહુ જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૫-૬૫ માંથી ગોળાઈ બાદ થતાં વધતી જમીન ચો.મી.આ. ૨૧૯-૬૩ ઉપર નવેસરથી બાંધકામ કરવાં અંગે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરીને તે અન્વયે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી નં. ૧૩૭ તા. ૦૫/૧૧/૨૦૨૦ થી આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ સદરહુ જગ્યાએ રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં ફ્લેટ ટાઈપનાં લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર પર રહેણાંકનાં હેતુ માટેના ૨ (બે) ફ્લેટસ મળી કુલ ૧૦ (દશ) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી ક્રમાંક: તા...../...../૨૦૨... થી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગને 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' નામ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. આમ, સદરહુ મિલ્કત અમો લખી આપનારનાં સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાં અને સંપૂર્ણ માલિકી હકકવાળી આવેલ છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, તેનું વેચાણ તેમજ તેની વ્યવસ્થા કરવા અમોને સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને પુરેપુરી સત્તા છે. સદરહુ 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલ્કતનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચતુરસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ 'શેડ્યુલ-એ' માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૨) તમો ખરીદનાર સાથે અમો વેચનારએ 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....) છે તે ફ્લેટ જેની વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ નં..... ને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'સદરહુ ફ્લેટ' તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. 'સદરહુ ફ્લેટ' જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે મિલ્કત અમો વેચનારની માલિકીની આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' ની વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ તમારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ વિગતે અમો મિલ્કત વેચનારને મળેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' નું સવિશેષ વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ 'શેડ્યુલ-બી' માં

દર્શાવેલ છે અને તે મિલકતના માલિક તરીકે તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય તથા સહિયારી (ઈનસેપરેબલ) સુવિધાઓ કે જેનું સવિશેષ વર્ણન આ વેંચાણ દસ્તાવેજના 'શેડ્યુલ-સી' માં દર્શાવેલ છે. તેનો બધા હોલ્ડરોએ મજમુ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તે રીતે આ તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફલેટ' તમો ખરીદનારને રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરામાં વેંચાણ આપીને તેનો ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપીએ છીએ જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

(૩) આ તમોને વેંચાણ આપવામાં આવેલ 'સદરહુ ફલેટ' ની વેંચાણ કિંમતના ચુકતે અવેજની રકમ અમોને તમારી પાસેથી આ નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા બેંક,
..... શાખા, રાજકોટના ચેક નં.....
તા..... થી તમારા તરફથી અમોને મળેલ છે તેમજ
રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા બેંક,
..... શાખા, રાજકોટના ચેક નં.....
તા..... થી તમારા તરફથી અમોને મળેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા અમો વેંચનારને તમારા પાસેથી ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો વેંચનાર પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૪) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફલેટ' તેના માલિકી કબજા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારના હકકો સહિત વેંચાણ આપીને તેનો ખાલી શાંત, નિર્ભય, નિર્મળ અને બિનતકરારી કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમો લીલાવંશ, પરંપરા, ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારું દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે અન્ય કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, દરદાવો, લેણું, કરજ કે ગીરો બોજો નથી. તેમ છતાં પણ ભવિષ્યમાં તે સંબંધે અમારા કે માલિકી, ટાઈટલ, રાઈટસ, ઈન્ટરેસ્ટ, વેંચાણ કબજા નામ ટ્રાન્સફર કે અન્ય બાબતો અંગે કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉઠાવે કે દરદાવો કરે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા પરિણામની અને નુકશાનીની જવાબદારી અમારી તથા અમારા વાલી વંશ વારસોને શીરે છે અને તે તમો કાયદેસર ખર્ચ સહિત વસુલ કરવા હકકદાર છો તેનું આથી તમોને પાકું, વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૫) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફલેટ' ઉપર કોઈ લોન, ગીરો બોજો કરેલ નથી કે સરકારશ્રીનું કે સહકારી બેન્ક કે અન્ય કોઈ બેન્ક કે વ્યક્તિનું પેઢીનું કે અન્ય કોઈ બેંકનું લેણું, કરજ, બોજો, બક્સિસ, ટ્રસ્ટ, સેટલમેન્ટ કે તેની અન્ય કોઈપણ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરેલ નથી તેવા તમામનું આથી તમોને પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફલેટ' ઉપરના વેરા બીલો, નળ અને લાઈટના બીલો વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરા અંગેનાં બીલો તમો તમારા ખર્ચે, તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવજો તેવા જરૂરી તમામ પ્રકારના ટ્રાન્સફર ફોર્મમાં અમારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવાની છે.

(૭) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફલેટ' નો વેંચાણ દસ્તાવેજ અમારે તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. વેંચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ પેપર,

રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ ફી તમો ખરીદનારના શીરે છે અને આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કે વેલ્યુએશન અંગે જે કાંઈ જવાબદારી ઉભી થાય તે તમો ખરીદનારની રહેશે.

(૮) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' માલિકી ધોરણે વેંચાણ આપેલ હોઈ તે મિલ્કત પરત્વેના તમારા હક્ક, અધિકાર, જવાબદારી અને મર્યાદાઓ નીચે મુજબ છે.

(એ) આ એપાર્ટમેન્ટને ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા તેને આનુસંગિક કાયદા અને નિયમો મુજબ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતનાં તમો માલિક બનો છો.

(બી) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' ની જગ્યાની અંદરના મર્યાદિત ભાગ પુરતો તમારો અબાધિત માલિકી હક્ક રહેશે. તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' નો વહિવટ, વેંચાણ, બક્ષિસ, એસાઈનીથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે તમારી ઈચ્છા અનુસાર તેનો ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરી શકશો કે તેના પર ગીરો, બોજો કરવા તમો હક્કદાર છો અને રહેશો અને એ રીતે તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતની જગ્યા તમારા એક્સક્લુઝીવ પોસેશનમાં ગણાશે.

(સી) આ બિલ્ડીંગમાં અન્ય માલિકી ધોરણે ધારણ કરનારાઓ યુનિટ ધારકો સાથે તમારે સંપૂર્ણ સાથ અને સહકારથી રહેવાનું છે. બીજાને કશી આડસ અડચણ કે મુશ્કેલી પડે તે રીતે કે અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે ગેરસમજ, મતભેદ કે વાંધો તકરાર ઉત્પન્ન થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી.

(ડી) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' નો ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે તે સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશો નહિં.

(ઈ) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' ના અંદરના ભાગ પુરતું રંગરોગાન, ડેકોરેશન વિગેરે તમો તમારી ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશો જ્યારે બહારની દિવાલો કે સામુહિક સુવિધાના ભાગમાં રંગ રોગાન કે રીપેરીંગમાં તમોએ વરાડે પડતો ભાગ ભોગવવાનો રહેશે.

(એફ) આ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલી સામુહિક સહીયારી, અવિભાજ્ય સુવિધાવાળી જગ્યામાં તમો ક્યારેય કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ ચણતર કે પાર્ટીશન કરી શકશો નહીં કે તેના વપરાશમાં આડસ, અડચણ ઉભી કરી શકશો નહીં. બિલ્ડીંગનાં એલીવેશન કે દિવાલોમાં ફેરફાર કરી શકશો નહીં સામુહિક સુવિધાવાળી અવિભાજ્ય મિલ્કતનો તમો કોઈપણ સંજોગોમાં વિભાજન કે અલગ હિસ્સો કરી શકશો નહિં.

(જી) ભવિષ્યમાં કુદરતી કારણોસર કે અકસ્માત કે આકસ્મિક કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય અગર તેનાં કોઈ ભાગને નુકશાન પહોંચે તો તમો તમારો ફ્લેટ જે ભાગમાં અને જે ફ્લોર ઉપર આવેલ છે તેજ રીતે અને તેજ મિલ્કતમાં તમોએ ખરીદેલ તમારી માલિકી હક્કવાળા ભાગનું જે તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ ચણતર કામ કરવાનું છે, અને તે વખતે રીપેરીંગ કે ચણતરમાં તમારે વરાડે પડતો ભાગ ભોગવવાનો રહેશે અને તમોએ હાલ જે રીતે અને જેટલો ભાગ ખરીદેલ છે તેટલો જ ભાગ વાપરવા હક્કદાર રહેશે.

(એચ) આ એપાર્ટમેન્ટને લગતા કોઈપણ જાતનાં તકરારી પ્રશ્નોનો નિકાલ જે-તે સમયે અમલી એવા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા તેના નિયમો અને તેને આનુસંગિક કાયદા મુજબ કરવાનો રહેશે.

(આઈ) આ બિલ્ડીંગની સામુહિક સુવિધાની ખુલ્લી જગ્યા જેમ કે કોમન પાર્કિંગ વિગેરેમાં તમો કે અન્ય યુનિટ ધારકો ધ્વારા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનું રીઝર્વેશન, પાર્ટીશન કે ભાગલા પાડી શકાશે નહીં.

(જે) આ આખા બિલ્ડીંગ એટલેકે એપાર્ટમેન્ટનું નામ 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' રાખવામાં આવેલ છે તેમાં ક્યારેય ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(૯) આ તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' વાળી ઈમારતમાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, કોમન પાર્કિંગ, પ્રોજેક્ટના ટાઈટલો વિગેરે જે જે સહીયારી સુવિધાઓ છે તે બિલ્ડીંગનાં તમામ ફ્લેટ ખરીદનારાઓના એસોસીએશન/સોસાયટીને તબદીલ કરવામાં આવશે તથા કોમન એરીયા ઉપર અમો પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક દાવો રહેશે નહીં.

(૧૦) ઉપરોક્ત મિલ્કત ઉપર 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' નામની ઈમારતું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેક્ટ અમો વેંચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નં..... છે.

(૧૧) તમોને વેંચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' વાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમોને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેંચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો અમો વેંચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો તેમજ અમો વેંચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેંચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેંચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહીં.

(૧૨) મજકુર યોજનાનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ ભવિષ્યમાં વેંચાણ આપનારને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તે તથા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ટેરેસનો સપુર્ણ માલિકી હક્ક સદરહુ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ હોલ્ડર્સનાં એસોસીએશન/સોસાયટીના સભ્યોનો રહેશે એટલેકે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ મળતી વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા કોમન ટેરેસનો હક્ક અમો વેંચાણ આપનારનો રહેશે નહિં.

(૧૩) 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટના સહમાલિકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડવાનું આ વેંચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમોએ કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દદારની નિમણૂક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલિકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને 'સદરહુ ફ્લેટ' ખરીદનાર તરીકે તમોની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેંચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એસોસીએશન/સોસાયટીને તમામ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) / કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ-૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના

પરવાના વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટીને સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તે તમોને બતાવવાના રહેશે.

(૧૪) SEVERABILITY / અલગતા બાબત

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈઓને અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર 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 દસ્તાવેજમાં સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૫) અમો વૈચનાર તથા તમો વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપૂર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૧૬) આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૧૭) તમોને વૈચાણ આપેલ સદરહુ ફ્લેટ અંગે આપણી વચ્ચે થયેલ વૈચાણ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા એલોટમેન્ટમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું તથા રેરાના કાયદાની તમામ જોગવાઈઓ/શરતોનું તમો તથા અમો વૈચનાર (પ્રમોટર) એ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારે કસુર કરવાની નથી.

(૧૮) તમોને વૈચાણ આપેલ 'સદરહુ ફ્લેટ' વાળી મિલ્કતને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે.

૧. રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી નં..... તા..... થી આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશ માટેના દાખલાની નકલ.
૨. રાજકોટ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭/૩ , સીટી સર્વે નં. ૪૮૨૩ વાળી મિલ્કત અંગેના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.
૩. રાજકોટના મહે. ૧૩ માં એડીશનલ સિનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટ તરફથી દિ.પ.અ.નં. ૫૪૬/૨૦૨૧ ના કામમાં ગુજરાત તુષારભાઈ હસમુખરાય ધ્રુવએ તેમની હયાતીમાં તેમની મિલ્કતો અંગે તા. ૧૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ વિલના એકઝીક્યુટરની રૂએ હરસુખભાઈ (ઉર્ફે હસુભાઈ) લક્ષ્મીદાસ મારડીયાએ તા. ૧૫/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ મેળવેલ પ્રોબેટ સર્ટીફિકેટ વિથ વિલની નકલ.
૪. રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ આરંભ પ્રમાણપત્રની તથા બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૩૭ તા. ૦૫/૧૧/૨૦૨૦ ની તથા ડેવ.શા.ઈ.નં. ૨૦ તા. ૧૨/૦૬/૨૦૨૦ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલો.
૫. રાજકોટના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (ઝોન-૧) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૪૫૧ નંબરે તા. ૨૮/૦૨/૨૦૨૦ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વૈચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર તથા શ્રી તુષાર હસમુખરાય ધ્રુવના સંયુક્ત નામ જોગ શ્રી દામજીભાઈ ખોડાભાઈ ધામીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૬. રાજકોટના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૭૦૮, વોલ્યુમ ૮૩૬ માં તા. ૨૦/૦૬/૧૯૭૦ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી દામજીભાઈ ખોડાભાઈ ધામી જોગ શ્રી વસંતલાલ પોપટલાલ માલવીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૭. રાજકોટના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના નં. ૮૮૨, વોલ્યુમ ૪૧૪ માં તા. ૦૭/૦૬/૧૯૬૫ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી વસંતલાલ પોપટલાલ માલવીયા જોગ શ્રી ભુપતરાય શીવરામ જોગ એ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૮. રાજકોટના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૧૩૩, વોલ્યુમ ૧૩૩ માં તા. ૨૬/૧૨/૧૯૫૭ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી ભુપતરાય શીવરામ જોગ શ્રી પોલા દેવાના વિધવાબાઈ મોંઘી જેઠાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૯. બિનખેતી સનંદ નં. એન.એ./આર.ઈ.જી/૧૧૫ ની નકલ.
૧૦. મહે. કલેક્ટર સાહેબ, રાજકોટ તરફથી નં. લેન્ડ.એન.એ.-૪૮-૪૪ તા. ૨૮/૦૨/૧૯૬૭ થી આપવામાં આવેલ બિનખેતી હુકમની નકલ.
૧૧. રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૬ પૈકીની જમીનના બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની તથા રીવાઈઝડ લે-આઉટ પ્લાનની નકલો.
૧૨. સદરહુ જમીન અંગે રાજકોટ શહેરનાં રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં પ્રમોલગેશન નોંધથી ઉતરોતરની મંજુર થયેલ નોંધોની નકલો.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નિર્દેશ કરેલ શેડયુલ નીચે મુજબ છે.

!!'શેડયુલ-એ'!!

-: સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં, શહેર રાજકોટમાં, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં, આવેલ રાજકોટ શહેરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૬ પૈકી સનંદ નં. ૧૧૫ ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળાં જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩, ૪ તથા ૫ ના સબ-પ્લોટ નં. ૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૫-૬૫ માંથી ગોળાઈ બાદ થતાં વધતી જમીન ચો.મી.આ. ૨૧૮-૬૩ ઉપર 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બાંધકામવાળા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લિફ્ટ તથા પેસેજ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર પર રહેણાંકના હેતુ માટેનાં ૨ (બે) ફ્લેટસ મળી કુલ ૧૦ (દશ) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' નામથી ઓળખાતા ફ્લેટસ ટાઈપના બાંધકામવાળા બિલ્ડીંગ વાળી સમગ્ર મિલ્કતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-સબ-પ્લોટ નં. ૫ વાળી મિલ્કત આવેલ છે તે તરફ માપમીટર ૧૦-૬૬ છે.

દક્ષિણે :-૪૦'-૦" ફુટ પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપમીટર ૧૦-૬૬ છે.

પૂર્વે :-સબ-પ્લોટ નં. ૫ વાળી મિલ્કત આવેલ છે તે તરફ માપમીટર ૨૧-૩૩ છે.

પશ્ચિમે :-૨૦'-૦" ફુટ પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપમીટર ૨૧-૪૨ છે.

!!'શેડયુલ-બી'!!

ઉપરોક્ત 'શેડયુલ-એ' માં દર્શાવેલ 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....) છે તે મિલ્કત જેના બાંધકામમાં લિવીંગ, કિચન, વોશ, બે બેડરૂમ બંને એટેચ્ડ વીથ ટોયલેટએ મુજબનું બાંધકામ આવેલ છે તે મિલ્કત સદરહુ ફ્લેટવાળી કુલ જમીન માંહેથી વણવહેંચાયેલી SQ MTR જમીનના હકકો સહિત તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ તમોને વેચાણથી આપેલ મિલ્કતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

!! 'શેડયુલ-સી' !!

-: સહિયારી સુવિધા :-

ઉપરોક્ત 'શેડયુલ-એ' માં દર્શાવેલ 'વિનાયકા એપાર્ટમેન્ટ' નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના જુદા જુદા ફ્લોરના હોલ્ડર્સ મળી સઘળા હોલ્ડર્સ વચ્ચેનો કોમન એરીયા તથા કોમન ફેસેલીટી નીચે મુજબ છે.

૧. સમગ્ર ઈમારત હેઠળની જમીન.
૨. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ કોમન ક્વર્ડ તથા ઓપન પાર્કિંગ પ્લેસ. આ પાર્કિંગ કોમન છે અને રહેશે.
૩. સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, છત, સપોર્ટીંગ વોલ, આઉટર વોલ તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગની ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ.
૪. અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક.
૫. સમગ્ર ઈમારતના કોમન ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, કોમન વોટર કનેક્શન, કોમન પ્લમ્બીંગ કનેક્શન, ફીટીંગ્સ તથા કોમન ડ્રેનેજ કનેક્શન.
૬. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી જવા આવવા માટેની સ્ટેરકેઈસ તથા કોમન પેસેજ.
૭. બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ તથા લીફ્ટ વેલ તથા સીડી રૂમ વિગેરે.

(૨૦) આ વૈચાણ દસ્તાવેજ અંગેના સ્ટેમ્પ પેપર્સ, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરેની જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે તેમજ આ વૈચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપેલ છે.

-: એનેક્ષર - '૧' :-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી
(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણન અને સુવિધાઓ)
(Specification & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ કરવામા આવેલ છે. જેમાં

- :૧: આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર
- :૨: બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
- :૩: દરવાજા :- ફલેટમાં ફલશ ડોર્સ
- :૪: બારી :- ફલેટમાં એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
- :૫: ફ્લોરીંગ :- Standard કંપીનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
- :૬: બાથરૂમ :- ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ
- :૭: પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
- :૮: ઈલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલેક્ટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
- :૯: લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તથા તેમા દર્શાવેલ વિગતો, શરતો તથા સમજુતિઓ તમોએ કબુલ રાખેલ છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, સ્વેચ્છાએ, વાંચી, સાંભળી, સમજી, વિચારી, બિનકેફે, સાવધાનપણે, અકકલ હોંશિયારીથી ઉપર દર્શાવ્યા મુજબની મિલ્કત તમોને વેંચાણ આપીને તેના ચુકતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી સંભળીને કરી આપેલ છે અને તે અમોને તથા અમારા વંશ વારસો વાલી સહિત તમામને કબુલ મંજુર હોવા સબબ અમોએ આ નીચે અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ: રાજકોટ.

તારીખ: / / ૨૦૨૨

અત્રે _____ મતુ

અત્રે _____ શાખ

(શ્રી ફાલ્ગુનીબેન તુષારભાઈ ધ્રુવ)

...તેઓ ફલેટ વેંચનાર

૧) _____

૨) _____