PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/OTHERS/.........................

–:: ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટ/દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

શહેર ભાવનગર મધ્યે પ્રભુદાસ તળાવ નજીક એરોડ્રામ રોડ ઉપર આવેલ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ ની અઘાટ હકકથી આવેલ પ્લોટ કે જે સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૬૭, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ **"ગ્રીન પાર્ક"** ના નામે ઓળખાતી ઈમારત માંહે .... વીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં........... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા) છે તે બાંધકામવાળી મિલકતનો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :–

વેચાણ અવેજ રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/–	વાપરેલ સ્ટેમ્પ રૂા.
જંત્રી ઝોન : **W5/0/14/D**	દુકાન જંત્રી ભાવ રૂા.**30000/-.**
	ફલેટ જંત્રી ભાવ રૂા.**7750/-**

ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી આપવામાં આવેલ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ નં............ તા....................

લખી આપનાર યાને વેચનાર :

રોયલ ઈન્ફ્રાકોન ભાગીદારી પેઢી (પાન નં.AAYFR3930Q)**નાં ભાગીદાર વિરાણી અબ્બાસઅલી અકબરઅલી.** ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો.વેપાર, ધર્મે : મુસ્લીમ, રહે.બંગલો નં.૯, ચાણકયપુરી સોસાયટી, બાવીસા ફળીયા, સેલવાસ, દાદરા એન્ડ નગર હવેલી. આધાર નં.878419537258.

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ "પ્રથમ પક્ષકાર અથવા વિકાસકર્તા (**PROMOTOR**) / લખી આપનાર / વેચનાર" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે) અને જે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમા ઉત્તરાધીકારીઓ, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈનીઓ, સંભવીત ભાગીદારો વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.)

....૨.

<u>લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર :</u>

શ્રી .... ઉ.વ.આ........., ધંધો..............., ધર્મે : ....

રહે...,

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર અથવા એલોટી / લખાવી લેનાર / ખરીદનાર'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત તમો ફલેટ/દુકાન ખરીદનાર / એલોટી જોગ અમો ફલેટ/દુકાન વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર આ ફલેટ/દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

(૧) શહેર ભાવનગર મધ્યે પ્રભુદાસ તળાવ નજીક એરોડ્રામ રોડ ઉપર આવેલ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ ની અઘાટ હકકથી આવેલ પ્લોટ કે જે સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૬૭, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ **''ગ્રીન પાર્ક''** ના નામે ઓળખાતી ઈમારત માંહે .... વીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં........... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા) છે તે બાંધકામવાળી મિલકત છે જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં ''વેચાણવાળી મિલકત'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) વેચાણવાળી મિલકત સહીતની આખી મિલકત સદરહું મિલકત પ્લોટ નં.૪૩૩ ૧૪૯૦.૯૮ ચો.વારવાળી જગ્યા પટેલ જમનાદાસ ત્રિભોવનદાસ એન્ડ બ્રધર્સનાંઓએ દરબાર મહારાજા રાઓલ શ્રી કૃષ્ણકુમારસિંહજી પાસેથી પટ્ટા સનદ નં.૧૦૪ થી તા.૧૬/૦૯/૧૯૩૭ થી ખરીદ કરેલ તેમજ પ્લોટ નં.૪૩૪ ૧૫૦૦ ચો.વાર પટેલજમનાદાસ ત્રિભોવનદાસ એન્ડ બ્રધર્સનાંઓએ દરબાર મહારાજા રાઓલ શ્રી કૃષ્ણકુમારસિંહજી પાસેથી પટ્ટા સનદ નં.૧૨૦ થી તા.૧૬/૦૯/૧૯૩૭ થી ખરીદ કરેલ.

ત્રિભોવનદાસ લાલજીભાઈ અને જમનાદાસ ત્રિભોવનદાસ, જયંતીલાલ ત્રિભોવનદાસ, કનૈયાલાલ ત્રિભોવનદાસ અને આણંદજી ત્રિભોવનદાસ સદરહું મિલકતમાં સંયુકત ફેમીલીની રૂઈએ દાખલ થયેલા અને તેઓએ સંયુકત વહેચણ યાને કે ફારગતી દસ્તાવેજ તા.૧૦/૧૧/૧૯૪૫ ના રોજ

....૩.

કરેલો જેનું રજીસ્ટ્રેશન તા.૧૫/૦૩/૧૯૪૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ જે મુજબ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ ના દક્ષિણ ભાગ જેન્તીલાલ ત્રિભોવનદાસનાં હિસ્સે આવેલ અને પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ નો ઉત્તર ભાગ કનૈયાલાલ ત્રિભોવનદાનસનાં હિસ્સે આવેલ.

ત્યારબાદ પટેલ જયંતીલાલ ત્રિભોવનદાસ અને કંચનાગૌરી છોટાલાલનાઓએ રમેશચંદ્ર જયંતીલાલ, પટેલ મહેશચંદ્ર જયંતીલાલ, પટેલ ભુપેન્દ્રકુમાર જયંતીલાલ, સગીર જયસુખલાલ જયંતીલાલનાં વાલી તરીકે કંચનાગૌરી છોટાલાલનાઓ સદરહું મિલકતમાં દાખલ થયેલ અને તેઓ વચ્ચે વહેચણ યાને ફારગતી દસ્તાવેજ નં.૧૦૫૫ તા.૦૭/૧૧/૧૯૬૦ નાં રોજ કરવામાં આવેલ જે મુજબ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ નો દક્ષિણ ભાગ પટેલ રમેશચંદ્ર જયંતીલાલ, પટેલમહેશચંદ્ર જયંતીલાલ, પટેલ ભુપેન્દ્રકુમાર જયંતીલાલ અને સગીર જયસુખલાલ જયંતીલાલનાં વાલી તરીકે કંચનાગૌરી છોટાલાલનાં હિસ્સે આવેલ.

ત્યારબાદ કનૈયાલાલ ત્રિભોવનદાસ અને બાઈ કાંતાગૌરી પરશોતમનાઓએ તેનાં સગીર પુત્ર મહેન્દ્રકુમાર કનૈયાલાલ, સગીર ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ, સગીર બકુલકુમાર કનૈયાલાલનાં નામે સંયુકત મિલકતનો વહેચણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૨૨૦ તા.૨૪/૦૨/૧૯૬૧ થી કરી આપેલ જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.૩૦૮ તા.૦૨/૦૩/૧૯૬૧ નાં રોજનો છે અને તે મુજબ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ નો દક્ષિણ તરફનો ભાગ સગીર ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ, સગીર બકુલકુમાર કનૈયાલાલનાં હિસ્સે આવેલ.

ત્યારબાદ શહેર ભાવનગરમાં સીટી સર્વે અમલમાં આવતાં સદરહું મિલકતનો એટલે કે પ્લોટ નં.૪૩૩ તથા ૪૩૪ નાં સયુકત પ્લોટ સગીર ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ, સગીર બકુલકુમાર કનૈયાલાલનાં વાલી તરીકે બાઈ કાંતાગૌરી પરશોતમ અને રમેશચંદ્ર જયંતીલાલ તથા સગીર ભુપેન્દ્રકુમાર જયંતીલાલ અને સગીર જયસુખભાઈ જયંતીલાલનાં વાલી તરીકે તેનાં માતા કંચનગૌરી છોટાલાલનાં નામો સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૬૭, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ તથા ૧૬૪૦ થી નોંધવામાં આવેલ અને સીટી સર્વે નંબરનાં એકત્રીકરણ અંગેનો હુકમ તા.૧૪/૦૮/૨૦૦૧ નાં

....૪.

રોજ સીટી સર્વે સુપ્રિ. શ્રી તથા એડી. મામલતદાર શ્રી, ભાવનગરનાં ધ્વારા કરવામાં આવેલ.

પટેલ કનૈયાલાલ ત્રિભોવનદાસે પ્લોટ નં.૪૩૩ તથા ૪૩૪ નો દક્ષિણ તરફનો ભાગનો અડધો હિસ્સો પટેલ રમેશચંદ્ર જયંતીલાલ, પટેલ મહેશચંદ્ર જયંતીલાલ, પટેલ ભુપેન્દ્રકુમાર જયંતીલાલ અને સગીર જયસુખલાલ જયંતીલાલનાં માતા દરજજે વાલી કંચનાગૌરી છોટાલાલ પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૧૮૦૩ તા.૧૨/૦૭/૧૯૭૨ (નવો રજીસ્ટર્ડ નં.૧૬૮૭ તા.૩૦/૦૮/૧૯૭૨) નાં રોજ ખરીદ કરેલ.

સદરહું મિલકતનાં અન્ય ધારણકર્તા કનૈયાલાલ ત્રિભોવનદાસ પટેલ કે જેઓની પાસે સદરહું મિલકતનો અડધો દક્ષિણ બાજુનો ભાગ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ નો હતો અને કનૈયાલાલ ત્રિભોવનદાસનું તા.૨૬/૧૧/૧૯૮૧ નાં રોજ અવસાન થતાં વારસાઈની રૂઈએ તેમનાં પત્ની કાંતાગૌરી કનૈયાલાલ પટેલ અને પુત્રો મહેન્દ્રભાઈ કનૈયાલાલ પટેલ, ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ પટેલ અને બકુલભાઈ કનૈયાલાલ પટેલ તેમજ પુત્રીઓ ધીરજબેન કનૈયાલાલ, હર્ષાબેન કનૈયાલાલ અને જયશ્રીબેન કનૈયાલાલનાં નામે સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે તા.૨૩/૦૧/૨૦૦૩ નાં રોજ નોંધ નં.૨૩૮ થી ચડાવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કાંતાગૌરી કનૈયાલાલનું તા.૦૩/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ અવસાન થતાં સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે વારસાઈ અરજી તથા વારસાઈ સોગંદનામાં તથા મરણનાં દાખલાનાં આધારે નોંધ નં.૪૬૨૨ તા.૨૭/૧૦/૨૦૧૦ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ જે મુજબ મહેન્દ્રભાઈ કનૈયાલાલ, ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ, બકુલ કનૈયાલાલ, ધીરજબેન કનૈયાલાલ, હર્ષાબેન કનૈયાલાલ અને જયશ્રીબેન કનૈયાલાલનાં નામની ધારણકર્તા તરીકે નોંધ પડેલ.

મહેન્દ્રભાઈ કનૈયાલાલ પટેલે મીતાબેન દુર્લભજીભાઈ સાથે લગ્ન કરતા તેઓને બે પુત્રી નીમીબેન અને કૌશલબેન થયેલ અને મહેન્દ્રભાઈ કનૈયાલાલ પટેલે મીતાબેન દુર્લભજીભાઈ પટેલ સાથે છુટાછેડા તા.૨૮/૦૩/૧૯૮૮ ના રોજ થતાં તેઓની પુત્રી નીમીબેન અને કૌશલબેન

....૫.

સદરહું મિલકતમાં વારસાઈ હકકે આવેલા. મહેન્દ્રભાઈ કનૈયાલાલ પટેલ સદરહું મિલકતમાં પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ નાં દક્ષિણ ભાગમાં ધારણકર્તા હતાં અને મહેન્દ્રભાઈનું તા.૨૮/૦૭/૨૦૧૨ નાં રોજ અવસાન થતાં સદરહું મિલકતમાં નીમીબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલ અને કૌશલબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલનાઓએ હકક દાખલ કરવાં માટે અરજી આપેલી, જેમાં મીતાબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલે નીમીબેન અને કૌશલબેનનાં નામો સીટી સર્વે કચેરીમાં સદરહું મિલકતનાં ધારણકર્તા તરીકે નામ દાખલ થાય તેમાં વાંધો, તકરાર ન હોય જેથી તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૨ નાં રોજ નોંધ નં.૬૭૯૯ થી તેઓ બન્નેનાં નામ સહમાલિક તરીકે સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે દાખલ થયેલ. આમ, સદરહું મિલકતનાં મુળ માલિકો ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ પટેલ, બકુલ કનૈયાલાલ પટેલ, ધીરજ કનૈયાલાલ પટેલ, હર્ષાબેન કનૈયાલાલ પટેલ અને જયશ્રીબેન કનૈયાલાલ પટેલ તથા નીમીબેન અને કૌશલબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલનાંઓ છે.

સદરહું મિલકતનાં ધારણકર્તાઓ ધ્વારા સીટી સર્વે સુપ્રિ. સાહેબ સમક્ષ સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ તથા સીટી સર્વે નં.૧૬૪૦ નું એકત્રીકરણ કરવાં તેમજ સર્વે નં.૧૬૩૯ નું મુળ ક્ષેત્રફળ ૨૧૪૪.૧૬ રદ કરી તેમજ નવેસરથી માપણી લેખ મુજબની ક્ષેત્રફળ ૨૪૯૨.૭૦ દાખલ કરવાં અરજી કરતાં સીટી સર્વે સુપ્રિ. શ્રીની કચેરી ધ્વારા નોંધ નં.૧૧૦૪૩ થી તા.૧૫/૧૧/૨૦૧૭ નાં રોજ હુકમની નોંધ દાખલ કરી અને સીટી સર્વે નં.૧૬૪૦ ને સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ માં એકત્રીકરણ કરવામાં આવેલ.

ગુજરનાર કાંતીલાલ ત્રિભોવનદાસ પટેલનાં વારસદાર ચૈતન્યકુમાર કાંતીલાલ પટેલની ધ્વારા સદરહું મિલકતમાં વારસદાર તરીકે રેગ્યુલર દિવાની કેસ નં.૩૧૦/૨૦૧૮ થી ભાવનગરની કોર્ટમાં ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ પટેલ વિગેરે વિરુધ્ધ દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ અને સદરહું દાવામાં ચૈતન્યકુમાર કાંતીલાલ પટેલની ધ્વારા તા.૦૩/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજ પુરસીસ રજુ કરતાં તેમજ સદરહું મિલકતમાં તેઓનો કોઈ હકક, હિત હિસ્સો ન હોય તેવું જાહેર કરતાં સદરહું દાવો તા.૦૩/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજ ફેસલ કરવામાં આવેલ અને સદરહું આખી મિલકતનાં મુળ માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર (૧) બકુલભાઈ કનૈયાલાલ પટેલ, (૨) ધીરજબેન કનૈયાલાલ પટેલ, (૩)

....૬.

હર્ષવીણાબેન કનૈયાલાલ પટેલ, (૪) જયશ્રીબેન કનૈયાલાલ પટેલ તે પીનાકીનભાઈ દવેનાં ધર્મપત્ની, (૫) ગુજ.મહેન્દ્રભાઈ કનૈયાલાલ પટેલનાં સીધી લીટીનાં વારસદારો (એ) નિમ્મી મહેન્દ્રકુમાર પટેલ, (બી) કૌશલબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલ તે પરીમલ પડીયાનાં ધર્મપત્ની તથા ઈન્દ્રવદનભાઈ બનેલ અને ત્યારબાદ તા.૨૨/૦૪/૨૦૨૦ નાં રોજ ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ પટેલનું અવસાન થતાં અને તેઓને કોઈ વારસદારો ન હોય જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે નોંધ નં.૧૪૩૬૧ તા.૧૫/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ પડેલ જે નોંધ તા.૨૪/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહું મિકલતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવાં તા.૦૫/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજ વકીલ શ્રી વિજય ખોડીદાસ ચૌહાણની ધ્વારા નોટીસ આપવામાં આવેલ અને સદરહું મિલકત ચોખ્ખી તેમજ માર્કેટેબલ હોય તે અંગેનું ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તા.૧૬/૦૩/૨૦૨૦ નાં રોજ આપેલ છે.

સદરહું વેચાણવાળી મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતાં પુર્વે સૌરાષ્ટ્ર સમાચાર દૈનિક વર્તમાનપત્રમાં વકીલ શ્રી નિલેશ એસ. મહેતા એડવોકેટ એન્ડ નોટરીની ધ્વારા તા.૧૮/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ જે જાહેર નોટીસમાં દર્શાવેલ નિયત સમય મર્યાદામાં કોઈ વાંધા રજુ થયેલ નથી.

ત્યારબાદ સદરહું મિલકતનાં માલિક (૧) બકુલભાઈ કનૈયાલાલ પટેલ, (૨) ધીરજબેન કનૈયાલાલ પટેલ, (૩) હર્ષવીણાબેન કનૈયાલાલ પટેલ, (૪) જયશ્રીબેન કનૈયાલાલ પટેલ તે પીનાકીનભાઈ દવેનાં ધર્મપત્ની, (૫) ગુજ.મહેન્દ્રભાઈ કનૈયાલાલ પટેલનાં સીધી લીટીનાં વારસદારો (એ) નિમ્મી મહેન્દ્રકુમાર પટેલ, (બી) કૌશલબેન મહેન્દ્રભાઈ પટેલ તે પરીમલ પડીયાનાં ધર્મપત્નીની પાસેથી પ્લોટ નં.૪૩૩ તથા ૪૩૪ વાળી મિલકત અમો વેચનાર પેઢીએ રજી. વે. દ. અનુ. નં.૪૨૪૩ તા.૧૦/૧૧/૨૦૨૦ થી ખરીદ કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહું દસ્તાવેજનાં આધારે સદરહું મિલકત અમો લખી આપનાર–પ્રમોટરના નામે સીટી સર્વે કચેરી તથા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનાં રેકર્ડે ચડી ગયેલ છે.

....૭.

પ્લોટ નં.૪૩૩ તથા પ્લોટ નં.૪૩૪ નું ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાં એકત્રીકરણ રજાચીઠ્ઠી મંજુરી નં.બી.એમ.સી./૦૮–૧૦–૨૦૧૮/૧૦૧૮૯૬૮/૦૧/૦૦૦૩૨૦ તા.૨૦/૧૦/૨૦૧૮ થી મંજુર કરેલ અને સદરહું બન્ને પ્લોટનો નવો પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ અસ્તિત્વમાં આવેલ.

આમ, સદરહું મિલકતો ઉપર આવેલ જુનુ અને જર્જરીત બાંધકામ ઉતારી પાડેલ અને તે જમીન ઉપર રેસીડન્સી બિલ્ડીંગ બનાવવા માટે ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાં પ્લાન મુકતા ભાવનગર મહાનગરપાલીકાએ તેમની વિકાસ પરવાનગી યાને રજાચીઠ્ઠી ફાઈલ નં.૨૨ તા.૨/૨/૨૦૧૯ થી મંજુરી આપેલ છે અને તે રીતે અમો વેચનાર ઉપરોકત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરી રહયા છીએ અને આ **''ગ્રીન પાર્ક''** નામ રાખેલ છે.

ઉપરોકત બિલ્ડીંગ માંહે .... માહે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં............. તમો ખરીદનાર ખરીદવા તૈયાર થતા અને અમો વેચનાર વેચાણ આપવા રાજીખુશીથી અને તૈયાર હોય આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

(૩) ઉપરોકત વિગતે રહેણાંક તથા કોમર્શિયલ હેતુ માટેની **''ગ્રીન પાર્ક''** નામની ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે અને સદરહું ઈમારતની વિગત અને ચર્તુઃદિશા આ સાથે નીચે ''પરિશિષ્ઠ–૧'' માં આપવામાં આવેલ છે તે ઈમારત માંહેથી .... માહે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં............. જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (કાર્પેટ) તથા .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ) છે. સદરહું ફ્લેટ/દુકાન તમો લખાવી લેનારાને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.............../– અંકે રૂપીયા .... પુરામા વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ફ્લેટ/દુકાનને સલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે ''પરિશિષ્ઠ–૩'' માં આપવામાં આવેલ છે.

(૪) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.

(૫) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાંથી રજાચીઠ્ઠી નં.૨૨ તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે. તેમજ પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં

....૮.

"રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુની લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરેલ નથી.

(૬) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં................. તા.................. થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(૭) સદરહું ફલેટ/દુકાનના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર / ખરીદનાર તરફથી અમો લખી આપનાર / વેચનારને મળી ગયેલ છે જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

રૂા................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા અમો વેચનાર પેઢીને તમો ખરીદનાર તરફથી .... બેંક, ભાવનગર શાખા, ભાવનગરના તા.................. ના ચેક નં................... થી મળેલ છે.

————————————

રૂા................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

————————————

(૮) ઉપરોકત વિગતે અમો વેચનારને વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકતે મળી ગયેલ છે જેથી હવે પછી અવેજની કોઈ રકમ બાકી રહેતી નહિ હોય અમો વેચનાર તમો ખરીદનારને અવેજની સઘળી જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ અને ઉપરોકત રકમ મળી ગયાનું કબુલ કરીએ છીએ.

(૯) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતો ફલેટ/દુકાન અમારા કબ્જા ભોગવટા તથા માલિકી હકકનો આવેલ છે. તેનાં ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હિત, ભાગ, દર–દાવો, લાગભાગ નથી કે સદરહું ફલેટ/દુકાન ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે સદરહું મિલકત અંગે કોઈ કાયદાકીય ઝઘડાઓ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં ચાલતા નથી કે આ અંગે કોઈ મનાઈ હુકમ નથી કે એકવીઝીશન અંગેની નોટીસ અમો વેચનારને આજસુધી ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ નથી અને તે તમામ અમો વેચનારની ખાત્રી અને ભરોસાને આધારે વેચાણવાળી મિલકત તમો ખરીદનારે વેચાણ રાખેલ છે. વેચાણવાળી મિલકત ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

(૧૦) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ/દુકાન અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. જે અન્વયે તમો ખરીદનાર સદરહું મિલકતનો મનચાહે તે રીતે ઉપભોગ, ભોગવટો, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ટ્રાન્સફર યાને એસાઈન કરવા હકકદાર છો. જયારે અમો વેચનારના આવા તમામ પ્રકારના હકકો આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી રહેતા નથી તેમ આથી જાહેર કરીએ છીએ.

(૧૧) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતો ફલેટ/દુકાન અંગેના ભરવાના થતા ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલેકટ્રીક બીલ, કોર્પોરેશન હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, વોટર ચાર્જીસ વિગેરે તમામ જે જે ભરવાના થાય તે અમો વેચનારે કમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે અગર તો ભરી આપવાના છે. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ/દુકાન અંગેના કમ્પલીશન તારીખ સુધીના કોઈપણ પ્રકારના વેરા ભરવાના બાકી નીકળે તો તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ/દુકાન અંગેના નામદાર સરકારશ્રીમાં ભરવાના થતા ગુડસ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તેમજ પી.જી.વી.સી.એલ. કનેકશન ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ડ્રેનેજ તેમજ વોટર ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે જે કાંઈ આવેલ છે તે તે તમામ તમો ખરીદનારે વેચાણ કિંમત સિવાયના અલગ ભરવાના હોય છે જેથી તે તમામનો સમાવેશ વેચાણવાળી મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં થતો નથી જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે. તેમજ વેચાણવાળી મિલકત ભાવનગર મહાનગરપાલીકા, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ તેમજ અન્ય સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમો ખરીદનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરવા માટે જયાં જયાં અમો વેચનારની સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહી કરી આપવાની છે તેમજ તે અંગેના તમામ ખર્ચની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

(૧૨) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ/દુકાન બહુમાળી ફલેટ/દુકાનમાં ઓવલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહી થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧) સદરહું **''ગ્રીન પાર્ક''** બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા ભાવનગર ભાવનગર મહાનગરપાલિકાને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ

....૧૦.

પ્રમાણપત્ર, બીલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે... અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે.તેમજ તે મુજબનું ફલેટ/દુકાનની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે...નું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે.તેથી ફલેટ/દુકાનની માપસાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૨) સદરહું ફલેટ/દુકાનના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો(સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ/દુકાન ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ / કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.સહીયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરીશીષ્ટ–૩ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહું "**ગ્રીન પાર્ક**" નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતના ફલેટ/દુકાન માલીકોનું એક એસોસીએશન રચેલું છે જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ / ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. "**ગ્રીન પાર્ક**" ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે..બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે... સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ/દુકાન ઓનર્સ એસોસીએશન

....૧૧.

સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે... માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ફલેટ/દુકાનના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને **''ગ્રીન પાર્ક''** બીલ્ડીંગના એસોસીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે.ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે.અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટ/દુકાન મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફલેટ/દુકાનનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ.અમારી માલીકીનાં **''ગ્રીન પાર્ક''** માં વેચાણ ન થયેલ ફલેટ/દુકાનનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

(૪) સદરહું એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું અમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. જેમાં અમો વેચનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. આ ઉપરાંત સમગ્ર બીલ્ડીંગનાં તમામ ફલેટ/દુકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન

....૧૨.

વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી, કલબ હાઉસ બિલ્ડીંગ તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બીલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૬) તમો ખરીદનારે સદરહું ફલેટ/દુકાન માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે.ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સઈાન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલીટી આવશ્યક છે.તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝનાં અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું ફલેટ/દુકાનના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઈફટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે એસોસીએશન નકકી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

(૭) તમો ખરીદનારે એર કંડીશન 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) સમગ્ર યોજનાની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાનમાં અમારા નામનું પી.જી.વી.સી.એલ.નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે, જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી

દિવસ—(૧૫)માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ/દુકાન વેચાણ રાખેલ છે.તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.તેમજ રેવન્યુ રેકડર્સ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, બી.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મીલ્કત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી (૧૫)—દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીનાં જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીનાં થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે.જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે.તેમજ સદરહું ફલેટ/દુકાન, સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી (૧૫)—દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે.તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો)ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી.ટેક્ષ વિગેરે...વધ—ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહું ફલેટ/દુકાનવાળી મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ 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 ફલેટ/દુકાનના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી.તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ—દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ

....૧૪.

નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે.ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો)તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહું ફલેટ/દુકાનના વેચનારનાં તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સાહીત ખરીદનારને આ ફલેટ/દુકાનવેચાણ આપેલ છે.આ મકાન બાંધકામ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે.તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલફલેટ/દુકાનનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૪) સદરહું ફલેટ/દુકાનમાં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી.(સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ—સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું ફલેટ/દુકાન તમોએ રહેણાંકનાં હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે.આ સિવાય સદરહું ફલેટ/દુકાનમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે...ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

(૧૫) આ ફલેટ/દુકાનમાં ફલેટ હોલ્ડરોએ આ ફલેટ/દુકાનનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે.તેમાં કોઈપણ ફલેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરનટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુનાં મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાયઅન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફલેટ/દુકાનનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી.તેમજ આ ફલેટ/દુકાનમાં રહેતા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી, કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી.તેમજ આ ફલેટ/દુકાનની ઈમારતની દીવાલોનાં જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફલેટ હોલ્ડરો પોતાની

....૧૫.

જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.જો તેવા ખર્ચ આપવામાં ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તેવા કાયદેસરનાં પગલા અમો પણ લઈ શકીશું.ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલ્કતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે.તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફલેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપ તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

આ ઈમારતના ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટ/દુકાનમાં આખી ઈમારતમાં સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૬) આ **''ગ્રીન પાર્ક''** એપાર્ટમેન્ટનાં ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટ/દુકાનનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ **''ગ્રીન પાર્ક''** ઈમારતનાં ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટ/દુકાનમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૭) સદરહું **''ગ્રીન પાર્ક''** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, ભાવનગર મ્યુની.કોર્પો.અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બીલ્ડીંગનાં તમામ ફલેટ/દુકાન ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલફલેટ/દુકાન અંગેનાં જે કંઈ વેરાઓ ભાવનગર મ્યુની. કોર્પો.કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ ભાવનગર મ્યુની.કોર્પો.તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે.તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

....૧૬.

(૧૮) સદરહું ફલેટ/દુકાન અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.નાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે.આ જાતના ફેરફાર કરતી વખત આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે.આર.સી.સી.નાં કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે...ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી)કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૯) સદરહું બીલ્ડીંગનું નામ અમોએ "**ગ્રીન પાર્ક**" રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૨૦) આ આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે.જેની જાણ તમો ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

(૨૧) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર–નીચેના ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૨) **SEVERABILITY :** અલગતા બાબત :–

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈઓ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

....૧૭.

(૨૩) સદરહું ફલેટ/દુકાનનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે.. તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારનાં શીરે છે, એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

(૨૪) **''ગ્રીન પાર્ક''** બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ દરેક ફલેટ/દુકાન ધારકોએ તથા ટેરેસ ફલેટના ધારકોએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે તથા ટેરેસ ફલેટની અગાશી ટેરેસ ફલેટના ધારકની સુવાંગ હોય તે અગાશીનો ઉપયોગ ફકત ટેરેસ ફલેટના ખરીદનાર પુરતો જ મર્યાદિત રહેશે.

(૨૫) ઉપરોકત મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે.મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારે આધીન છે, ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલનાં એક બીલ્ડીંગનાં એકમ અને અન્ય બીલ્ડીંગનાં એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમમાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીનાં ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખો છે, અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી.

(૨૬) સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ/દુકાન વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એશોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

(૨૭) સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ ફલેટ/દુકાન કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી / એસોસીએશન જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ/દુકાન ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફલેટ/દુકાન ખરીદનારના નામ જોગ એશોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એશોસીએશન બોડીએ પણ ફલેટ/દુકાન ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી.આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટી / એસોસીએશને નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની

....૧૮.

ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી.એશોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ/દુકાન બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશો. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ફલેટ/દુકાન ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એશોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો ફલેટ/દુકાન ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એશોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહિ આવે તેવા ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરને એશોસીએશનદ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્શલ / રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ ફલેટ/દુકાન ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) સદરહું એપાર્ટમેન્ટનું સકુંલ કે જે **''ગ્રીન પાર્ક''** ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનાં નથી જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

(૨૯) ફલેટ/દુકાન ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમયસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

(૩૦) લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એશોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે.. ચાલુ કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૧) **DISPUTE RESOUTION /** વિવાદનોઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોનાં હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે...બાબત અરસ–પરસ સંમતીથીઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

....૧૯.

(૩૨) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનાં રહેશે જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી, બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહિ, પ્રમોટરે એલોટી ઓફ એસોસિએશનની ઉકત કાયદા તળે નોંધણી થયેથી, વેચાણ કરારમાં જણાવેલ તથા પ્લાન મુજબના વણવહેચાયેલા કોમન એરીયા આ સર્વિસ સોસાયટી / કંપની / એસોસીએશનને રેરા કાયદાની જોગવાઈ મુજબ નિયત સમયમાં તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૩) ઉપરોકત પેરા–૩૨ ની વિગતે સોસાયટી / કંપની / એસોસીએશનની નોંધણી થયેથી વણવહેચાયેલ કોમન એરીયાનો કબ્જો પ્રમોટર દ્વારા સોંપવામાં આવ્યેથી આ અંગેના તમામ કબ્જા હકક સર્વિસ સોસાયટી / કંપની / એસોસિએશનના રહેશે અને સંબંધિત કાયદાની તથા એસોસીએશનના બંધારણની જોગવાઈ મુજબ તમામ એલોટીએ વર્તવાનું રહેશે, અને આ તમામ વણવહેચાયેલા કોમન એરીયા / ફેસેલીટી વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી / કંપની / એસોસિએશનને કાયદાની મર્યાદામાં રહી કરવાનાં રહેશે.

(૩૪) પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટેનાં અને એલોટીને ફલેટ/દુકાનનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી. કબ્જો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમ પર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર.), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

એલોટીએ તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લહેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ

....૨૦.

એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધીમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર.), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૩૫) પ્રમોટર બિલ્ડીંગ યુઝ (કમ્પલીશન), બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર બાબતે કોઈ દાવો કરી શકશે નહીં અને પ્રમોટરને આ બાબતે કોઈ અધિકાર રહેશે નહી. આ બાબતે ના કોઈ અધિકારો માત્ર એલોટી ના એસોસિએશન ના રહેશે.

(૧૩) સદરહું ફલેટ/દુકાન બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિનિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફલેટ/દુકાન અંગે કલમ–૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફલેટ/દુકાન નો ઉપયોગ તેના નીતિનિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૪) સદરહું ઈમારતમાં આવેલ ફલેટ/દુકાન અંગેની અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.**PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/OTHERS/...................** તા.................... થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં.................... તા...................... થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" નાં કાયદાની જુદી–જુદીકલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૫) સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતો ફલેટ/દુકાન હાઈ–રાઈઝ ઈમારતમા આવેલ હોઈ સદરહું ઈમારત (સોસાયટી) નાં તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે અને અનુ. નં............. તા................ ના રોજ થયેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન)નાં નીતિ–નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ/દુકાન અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે.તે નીચે મુજબ તમોને સોપેલ છે તે તમોએ ચેક કરેલ છે અને જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

....૨૧.

૧. સનદ નં.૧૦૪ તા.૧૬/૦૯/૧૯૩૭ ની નકલ.

૨. સનદ નં.૧૨૦ તા.૧૬/૦૯/૧૯૩૭ ની નકલ.

૩. વહેચણ તેમજ ફારગતી દસ્તાવેજ તા.૧૦/૧૧/૧૯૪૫ (રજી. તા.૧૫/૦૩/૧૯૪૮) ની ઝેરોક્ષ.

૪. વહેચણ તેમજ ફારગતી દસ્તાવેજ તા.૨૬/૦૯/૧૯૬૦ નો રજી. નં.૧૦૫૫ (તા.૦૭/૧૧/૧૯૬૦)ની સર્ટીફાઈડ નકલ.

૫. વહેચણ તેમજ ફારગતી દસ્તાવેજ નં.૨૨૦ તા.૨૪/૦૨/૧૯૬૧ (રજી. નં.૩૦૮ તા.૦૨/૦૩/૧૯૬૧) નો નકલ.

૬. સીટી સર્વે કચેરી ધ્વારા કરવામાં આવેલ હુકમ તા.૧૪/૦૮/૧૯૮૧ નો નકલ.

૭. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૮૦૩ તા.૧૨/૦૭/૧૯૭૨ (રજી. નં.૧૬૮૭ તા.૩૦/૦૮/૧૯૭૨) નો નકલ.

૮. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૮૦૪ તા.૧૨/૦૭/૧૯૭૨ (રજી. નં.૧૬૮૮ તા.૩૦/૦૮/૧૯૭૨) નો નકલ.

૯. કનૈયાલાલ ત્રિભોવનદાસ પટેલનો મરણનો દાખલો.

૧૦. કાંતાગૌરી કનૈયાલાલ પટેલનો મરણનો દાખલો.

૧૧. મહેન્દ્રભાઈ કનૈયાલાલ પટેલનો મરણનો દાખલો.

૧૧. સીટી સર્વે કચેરીએ આપેલ એકત્રીકરણનો હુકમ નકલ.

૧૨. ભાવનગર મહાનગરપાલીકાએ ઈસ્યુ કરેલ નકશાની નકલ.

૧૩. રે.દિવાની કેસ નં.૩૧૦/૨૦૧૮ નાં હુકમની નકલ.

૧૪. ઈન્દ્રવદન કનૈયાલાલ પટેલનો મરણનો દાખલો.

૧૫. સીટી સર્વે કચેરીની ધ્વારા આપવામાં આવેલ પ્રોપર્ટી કાર્ડ નકલ.

૧૬. ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાં ભરપાઈ કરેલ સને–૨૦૧૩ સુધીનાં ટેક્ષની પહોંચ.

૧૭. ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાં ભરપાઈ કરેલ સને–૨૦૨૦–૨૧ સુધીનાં ટેક્ષની પહોંચ.

૧૮: અમો વેચનારના નામનો રજી. વે. દ. અનુ. નં.૪૨૪૩ તા.૧૦/૧૧/૨૦૨૦ ની નકલ.

....૨૨.

૧૯: ભાવનગર મહાનગરપાલીકાની ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી અનુ. નં.૨૨ તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૯ ની નકલ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

૨૦: ભાવનગર મહાનગરપાલીકાની ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ એકત્રીકરણ પ્લાનની રજાચીઠ્ઠી નં. બી.એમ.સી./૦૮–૧૦–૨૦૧૮/૧૦૧૮૯૬૮/૦૧/ ૦૦૦૩૨૦ તા.૨૦/૧૦/૨૦૧૮ તથા એકત્રીકરણ પ્લાનની નકલ.

૨૧: સીટી સર્વે કચેરીની ધ્વારા આપવામાં આવેલ પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.

૨૨. અમો વેચનારના નામનો નામ ટ્રાન્સફરનો ઠરાવ.

<u>–: પરિશિષ્ટ –૧ મિલ્કતનું વર્ણન – પાર્કિંગ વિગેરે સહિત :–</u>

શહેર ભાવનગર મધ્યે પ્રભુદાસ તળાવ નજીક એરોડ્રામ રોડ ઉપર આવેલ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ ની અઘાટ હકકથી આવેલ પ્લોટ કે જે સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૬૭, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફે :– લાગુ ૭૦ ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણ તરફે :– લાગુ ૩૦ ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.

પુર્વ તરફે :– પ્લોટ નં.૪૩૫ આવેલ છે.

પશ્ચિમ તરફે :– લાગુ ૩૦ ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.

<u>સદરહું કોમ્પલેક્ષ માંહે વીંગ–એ ની વિગત નીચે મુજબ છે.</u>

બેઈઝમેન્ટમાં : પાર્કિંગ,

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : કોર્મશીયલ હોલ

ફર્સ્ટ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફોર્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફીફ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સીક્ષ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેવન્થ ફલોરમાં : ૧ હોલ, ૧ લીફટ, દાદર અને ત્યારબાદ અગાસી.

....૨૩.

<u>**સદરહું કોમ્પલેક્ષ માંહે વીંગ–બી ની વિગત નીચે મુજબ છે.**</u>

બેઈઝમેન્ટમાં : પાર્કિંગ,

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : પાર્કિંગ

ફર્સ્ટ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફોર્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફીપ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સીક્ષ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેવન્થ ફલોરમાં : ૧ હોલ તથા ટોઈલેટ,૧ લીફટ, દાદર અને ત્યારબાદ અગાસી.

<u>**સદરહું કોમ્પલેક્ષ માંહે વીંગ–સી ની વિગત નીચે મુજબ છે.**</u>

બેઈઝમેન્ટમાં : પાર્કિંગ,

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : હોલ.

ફર્સ્ટ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફોર્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફીપ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સીક્ષ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેવન્થ ફલોરમાં :૨ લીફટ, દાદર, દાદરકેબીન અને ત્યારબાદ અગાસી.

એ રીતેની ઈમારતમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરનાં ભાગે કુલ – ૨ કોર્મશીયલ હોલ, ફર્સ્ટ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, સેકન્ડ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, થર્ડ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, ફોર્થ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, ફીપ્થ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, સીક્ષ્થ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, સેવન્થ ફલોરનાં ભાગે કુલ બે હોલ આવેલ છે આમ, કુલ ૨ કોર્મશીયલ હોલ, ૭૨ ફલેટો અને તેની માથે ૨ હોલ આવેલ છે.

વણવહેચાયેલ હિસ્સો––––––

....૨૪.

<u>પરિશિષ્ટ –૨ (ફલેટ/દુકાનનું વર્ણન)</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે "**ગ્રીન પાર્ક**" નામે તૈયાર થઈ રહેલ કોમર્શિયલ કમ રેસીડેન્સીયલ ઈમારતમાં <u>.....</u> વીંગમાં <u>.....</u> ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં.<u>......</u> જેનું કાર્પેટ એરીયા <u>.......</u> ચોરસમીટર, બીલ્ટઅપ એરીયા <u>......</u> ચોરસમીટર અને સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા <u>........</u> ચોરસમીટરવાળી મિલ્કત છે, તેની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુર્સિમા</u>

ઉતરે	:	આ તરફ
દક્ષિણે	:	આ તરફ
પુર્વે	:	આ તરફ
પશ્ચિમે	:	આ તરફ

<u>–:: પરિશિષ્ટ–૩ (સહિયારી સુવિધા)::–</u>

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ, તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઈમારતનાં પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપાર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્યવિસ્તારમાં બધાજ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકીન હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

<u>–: વેચાણવાળી મિલકતનો ફોટોગ્રાફસ. :–</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતનાં દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે, તે

....૨૫.

અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકતા સહી છે, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

ફોટો **અંગુઠાની છાપ.**

————————————————————

રોયલ ઈન્ફ્રાકોનનાં ભાગીદાર
વિરાણી અબ્બાસઅલી અકબરઅલી.
(વેચનાર)

————————————————————

(ખરીદનાર)

૧————————————————————

૨————————————————————
(સાક્ષીઓ)