



ઓનરશીપના ધોરણો ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ લોધીકાના ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮૯(જુના રેવન્યુ સર્વે નં.૬૭/૨ પૈકી ૨) ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીંગલ યુનીટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૪૩૦-૩૩(કોમન પ્લોટ-૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૮૧-૫૦ ઉપર બનાવવામાં આવેલ "પુષ્ટિ હિલ્સ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ વાણિજ્ય હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પૈકી "પુષ્ટિ હિલ્સ ટાવર-..." તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ વિંગ-..... માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...-..., કુલ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ...-...) આવેલ છે જેનો ઓનરશીપના ધોરણો વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા...,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પુરા.

રેરા રજી. નં.

રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (રૂડા) ના બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી/૧૦૯૯/૨૧/૪૭૨૮, તા.૧-૦૭-૨૦૨૨

શ્રી,

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

રહે. ઠે. :

.....: તે મિલકત ખરીદનાર.

.....: લખાવી લેનાર.

જોગ લખી આપનારાઓ :-

(PAN:ABEFR0001 M)

"રાજ એન્ટરપ્રાઇઝ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી દિનેશભાઈ રણછોડભાઈ કપુરીયા,

ઉ.વ.આ. : ૪૧, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ઠે.: મધુવન, સુખસાગર સોસાયટી મેઈન રોડ, શેરી નં.૨ કોર્નર,
ગોવર્ધન ચોક, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, મવડી, રાજકોટ.

(૨) શ્રી ધવલ જગદીશભાઈ સોરઠીયા,

ઉ.વ.આ. : ૩૪, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ઠે.: "સદગુરુ કૃપા", શોભના સોસાયટી શેરી નં.૧,
પતંજલિ વિદ્યાલય પાસે, વિશ્વેશ્વર મંદિર પાછળ,
મવડી મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૩) શ્રી જલ્પેશ મનસુખલાલ કાછડીયા,

ઉ.વ.આ. : ૪૧, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ઠે.: મનુસ્મૃતિ, જયોતિનગર શેરી નં.૨/૪,
ન્યારી પાણીના ટાંકા પાસે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

(૪) શ્રી જગદીશભાઈ ગોવિંદભાઈ સંઘાણી,

ઉ.વ.આ. : ૩૮, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ઠે.: પટેલ નગર-૧૦ શેરી નં.૧૦ ની સામે,
૫૦ ફુટ રોડ, મવડી પ્લોટ, રાજકોટ.

(૫) શ્રી દિનેશભાઈ ગોવિંદભાઈ ડેડકીયા,

ઉ.વ.આ. : ૫૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ઠે.: તુલીપ ફ્લેટ નં.૪૦૨, અર્જુન પાર્ટી પ્લોટ પાસે,
એટલાન્ટીયા ગાર્ડન, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

(૬) શ્રી દિપ જયંતિભાઈ કથીરીયા,

ઉ.વ.આ. : ૨૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ઠે.: "શ્રી હરસિદ્ધિ કૃપા", માલવીયાનગર શેરી નં.૧,
એચ.જે. દોશી હોસ્પિટલ પાસે, ગોંડલ રોડ, રાજકોટ.

(૭) શ્રી વિજય મહેશભાઈ નિમાવત,

ઉ.વ.આ. : ૨૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ઠે.: "બજરંગ કૃપા", ૨-ત્રિવેણીનગર, ગુરુપ્રસાદ ચોક પાસે,
દોશી હોસ્પિટલ મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૮) શ્રી દિલીપભાઈ બાબુભાઈ રામાણી,

ઉ.વ.આ. :૫૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. ઠે. : "બાલાજી", સિલ્વર સ્ટોન-૨, ઓસ્કાર ટાવર પાસે,
બીગબજાર સામે, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

(૯) શ્રી જેમીલ દિનેશભાઈ ડેડકીયા,

ઉ.વ.આ. :૨૨, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. ઠે. : તુલીપ ફ્લેટ નં. ૪૦૨, અર્જુન પાર્ટી પ્લોટ પાસે,
એટલાન્ટીયા ગાર્ડન, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

(૧૦) શ્રી બિપીનભાઈ બાબુભાઈ સોરઠીયા,

ઉ.વ.આ. :૫૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. ઠે. : ૧૬/૫, ભોજરાજપરા, લાતી રોડ, ગોંડલ.

(૧૧) શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ હસમુખભાઈ રામાણી,

ઉ.વ.આ. :૩૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. ઠે. : દેવપરા શેરી નં. ૨, રામજી મંદિર પાસે, કોઠારીયા રોડ, રાજકોટ.

(૧૨) શ્રી ભાવીશ હીરાલાલ મોરડીયા,

ઉ.વ.આ. :૪૬, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. ઠે. : "વિસામો", સિલ્વરસ્ટોન મેઈન રોડ, જલ્યાણ બંગ્લો-૭,
પ્લોટ નં. ૯, બીગબજાર સામે, રાજકોટ.

(૧૩) શ્રી રાજેશ ભીખુભાઈ દલસાણીયા,

ઉ.વ.આ. :૪૩, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. ઠે. : "એકતા", શ્રીજી નગર શેરી નં. ૨, સુભ લક્ષ્મી એપાર્ટમેન્ટ સામે
બંધ શેરી, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ૧ ના ભાગીદાર શ્રી દિનેશભાઈ રણછોડભાઈ કપુરીયા
તે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના અધીકૃત વહીવટકર્તા દરજજે

..... તે મિલકત વેચનાર.

..... લખી આપનાર

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી
આપી બંધાઈએ છીએ કે, :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ
લોધીકાના ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮૯ (જુના રેવન્યુ સર્વે
નં. ૬૭/૨ પૈકી ૨) ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત
બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીંગલ યુનીટ નં. ૧ ની

જમીન ચો.મી.આ.૩૪૩૦-૩૩(કોમન પ્લોટ-૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૮૧-૫૦ ના વપરાશના તમામ પ્રકારના હકકો તથા અધિકારો સાથેની ખુલ્લી જમીન અમો વેચનારની "રાજ એન્ટરપ્રાઈઝ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૩૯૬૨, તા.૧૭/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજથી શ્રી શીવાંતા બિલ્ડકોન એલએલપીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ ત્યારબાદ અગાઉના માલીકના નામે રહેણાંક કમ વાણિજ્ય હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટેનો બિલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (રૂડા)ના બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી/૧૦૯૯/૨૧/૪૭૨૮, તા.૧-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજથી હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરી આપેલ છે. જે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગનું સ્થાનિકે બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારથી ઉપરોક્ત જણાવેલ બાંધકામ પ્લાન સહીતની મિલકત અમારી "રાજ એન્ટરપ્રાઈઝ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. અને વેચાણ, વ્યય, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો અમારી ભાગીદારી પેઢીને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તેથી ઉપરોક્ત વિગતે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ તમો ઉપરોક્ત ખરીદનારને રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પૈકી "પુષ્ટિ હિલ્સ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પૈકી "પુષ્ટિ હિલ્સ ટાવર-..." તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ વિંગ-..... માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....-... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...-..., કુલ એરીયા ચો.મી.આ....-..... (બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ...-...) આવેલ છે. તે ફ્લેટ વેચાણ આપતા અમારી ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ફ્લેટ" તરીકે કરેલ છે.

- (૨) સદરહું સીંગલ યુનીટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૪૩૦-૩૩(કોમન પ્લોટ-૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૮૧-૫૦ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેના બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (રૂડા)ના બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી/૧૦૯૯/૨૧/૪૭૨૮, તા.૧-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવી

બાંધકામ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. તે બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં સેલર ફ્લોર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સ્ટેર તથા ૨૬(છવ્વીસ) શોપ તેમજ ટાવર-એ તથા ટાવર-બી મા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી થર્ટીન ફ્લોર સુધી તેમજ ટાવર-સી મા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ટવેલ્થ ફ્લોર સુધી મળી ૧૭૬ ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમો લખી આપનારાઓએ **"પુષ્ટિ હિલ્સ"** નામ આપેલ છે તેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ: સીમા **પરિશિષ્ટ-૧** માં બતાવવામાં આવેલ છે. આમ આ મીલકત અમો લખી આપનારની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમાં અમારી ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વ્યવહાર અને વહીવટ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

- (૩) સદરહું ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ લોધીકાના ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮૯(જુના રેવન્યુ સર્વે નં.૬૭/૨ પૈકી ૨) ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **સીંગલ યુનીટ નં.૧** ની જમીન ચો.મી.આ.૩૪૩૦-૩૩(કોમન પ્લોટ-૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૮૧-૫૦ ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"પુષ્ટિ હિલ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ વાણિજ્ય હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પૈકી **"પુષ્ટિ હિલ્સ ટાવર-..."** તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ વિંગ-..... માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...-..., કુલ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ...-...) આવેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ: સીમા **પરિશિષ્ટ-૨** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તે તમોને રૂા.....,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પુરા નો અવેજ નીચેની વિગતે લઈ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ નં.-..... હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહું ફ્લેટ તરીકે ઓળખાવવામાં આવેલ છે.

- (૪) સદરહું ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગ **"પુષ્ટિ હિલ્સ"** બિલ્ડીંગની માલિકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર છે. અને માલિકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્પેક્શન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડસ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ

ડીડસ સાથેની ઝેરોક્ષ ફાઈલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેથી ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

- (૫) સદરહું ફલેટ વાળા બીલ્ડીંગ "પુષ્ટિ હિલ્સ" બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફિકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્પેક્શન કરેલ છે. અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીઝ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોએ આજરોજ સંભાળેલ છે.
- (૬) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ પણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.
- (૭) સદરહું ફલેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો, (સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક (અન્ડર ગ્રાઉન્ડ/ઓવર હેડ), ટોપ ફ્લોર ટેરેસ તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં. તેમજ તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહીં.
- (૮) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ-રોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા બિલ્ટઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજૂર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરૂધ્ધ કોઈ પણ ફેરફાર કે પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને આપેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.
- (૯) સદરહું ફલેટ તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી

આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકિકતે તમો સદરહું ફ્લેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલિક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારુ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફ્લેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૧૦)

સદરહું ફ્લેટ વાળા બીલ્ડીંગમાં જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ડઅપ એરીયાનો ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લીયન છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ડઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ-હિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલિકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કુદરતી આફત, ધરતીકંપ, વાવાઝોડુ, ફ્લડ વિગેરે કોઈ પણ સંજોગોમાં "પુષ્ટિ હિલ્સ" વાળુ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધિન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ડઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે. તે જ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ડઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલિકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે. તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧)

સદરહું ફ્લેટ વાળા "પુષ્ટિ હિલ્સ" બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તિનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કે કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારી સંપુર્ણ માલિકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. જેના વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા

રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે. જેનો તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે. :-

રકમ રૂા.**વિગત**

રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા
બેકના ચેક નં.
, તા..... ના રોજથી મળેલ છે.
 કુલ રૂા....,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા.

ઉપરોક્ત વિગતે તમો ખરીદનારાઓ પાસેથી અવેજની સંપૂર્ણ રકમ અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને મળી ગયેલ છે. અમો આથી તેની પંહોચ સ્વીકારીએ છીએ. તેમજ અવેજ બાબતે અમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર રહેતા નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં પણ આ બાબતે અમોએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી જેની વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૧૨)

સદરહું ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકિકતે સદરહું ફ્લેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા ખર્ચે નામ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અંગેની જરૂરી અરજીઓમાં અમારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે અને હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવું છે. તેમજ સદરહું "પુષ્ટિ હિલ્સ" ની મિલકતને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્સ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, લેવી, શેષ વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તેમ છતાં આવા કોઈ વેરાઓ ભરવાના બાકી હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવા છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની અંગત રહેશે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૩)

તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

(એ)

"પુષ્ટિ હિલ્સ" માં તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટસનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે

અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-૨ માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈ પણ રીતે કોઈ પણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.

(સી) **"પુષ્ટિ હિલ્સ"** બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફ્લેટ કબજેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો **ફ્લેટ ઓનર્સ એસોશીએશન** સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જસ, વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોશીએશનને એસોશીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે. અમારી માલીકીના **"પુષ્ટિ હિલ્સ"** બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટસનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

(ડી) સદરહું એસોશીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઈ) તમારી એક્સક્લુઝીવ પત્રેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી કે રૂડા તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્સેઝની રકમ ભરવાની આજની તારીખથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્સેઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોશીએશનને ઉપરોક્ત કલોઝ-ડી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્સ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોશીએશનનો અગ્રહકક છે.

(જી) તમારા ફ્લેટના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોશીએશન કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(એચ) સદરહું ફ્લેટવાળા બીલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને બીલ્ડીંગનાં બાંધકામનાં પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ-મટીરીયલ, વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફ્લેટ અમો લખાવી લેનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ) સદરહું ફ્લેટ કે "પુષ્ટિ હિલ્સ" ની દિવાલો, સીડી, પાઈપ લાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કિંગ, વિગેરેમાં કે ઈમારતનાં બારોબારનાં રંગ રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ બહારના એલીવેશનનું મટીરીયલ વિગેરે બદલાવવાના થાય ત્યારે જે મટીરીયલ સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સમયે વાપરેલ હોય જેમ કે બહારનો કલર, એલ્યુમીનીયમ સેક્શન વિન્ડો, ગ્લાસ વિગેરે છે. તેજ મટીરીયલમાં અને કલરનો વપરાશ કરવાનો રહેશે તેમાં ફેરફાર કરી

શકશો નહીં. તેમજ આજુબાજુ કે ઉપર-નીચે વાળાને હરકત થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

(જે) સમગ્ર બીલ્ડીંગની અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો ફ્લેટસ હોલ્ડરોએ તેમના હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહું ફ્લેટના વેચાણની સાથે પાર્કિંગ માટે જે સહીયારી જગ્યા આપેલ છે. તેમાં એસોસીએશન સ્પેસીફીક રીતે કાર પાર્કિંગ માટે ફ્લેટ વાઈઝ જે જગ્યા એલોટ કરે તે રીતે અને તે જ જગ્યાએ તમોએ કારનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. અને તેનો ઉપયોગ ફક્ત વાહન પાર્કિંગ તરીકે કરવાનો છે.

(૧૪)

આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહું બીલ્ડીંગના ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસી તમો ફ્લેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. સદરહું બિલ્ડીંગની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, સત્તા કે અધિકારો રહેશે નહીં. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળ નાર એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) આ બીલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજ પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

(સી) "પુષ્ટિ હિલ્સ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેક્શન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જસની રકમ તમારે દરેક વ્યક્તિગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બીલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ

પંપ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બીલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો એક ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકિકતે સબમર્શીયલ પંપ માંથી તેમજ પાણીના ટાંકા માંથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે.

(ડી) "પુષ્ટિ હિલ્સ" બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે ફ્લેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમાં જે તે ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેનીના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે. અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(ઈ) "પુષ્ટિ હિલ્સ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટની માલિકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલિકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે 'પુષ્ટિ હિલ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન/પુષ્ટિ હિલ્સ કો-ઓપરેટીવ સર્વિસ સોસાયટી લીમીટેડ'ના સભ્ય થવું ફરજિયાત છે. અને સદરહું એસોસીએશન/સોસાયટીના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો તમો ભોગવી શકશો. અને તેની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને બિલ્ડીંગનું નામ "પુષ્ટિ હિલ્સ" રાખેલ છે. તેમા તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી કે ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

(એફ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત રેસીડેન્સીયલ મિલ્કત છે. તેથી આ મિલ્કતનો ઉપયોગ તથા ઉપભોગ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે સદરહું ફ્લેટની અંદર તમો ખરીદનાર કોઈપણ જાતના પ્રવૃત્તમાન કાયદાની જોગવાઈ વિરૂધ્ધના ગેરકાનુની કાર્ય કરી શકશો નહીં. તેમ છતાં આ અંગેનો કોઈપણ જાતનો ગેરકાયદેસર ઉપયોગ મિલ્કત હોલ્ડરો દ્વારા કરવામાં આવશે તો એસોસીએશનને જાણ થયે તેઓ આવા મિલ્કતના હોલ્ડરો સામે કાયદેસરની લીગલ કાર્યવાહી કરી શકશે. જેના ખર્ચ તથા પરીણામની

જવાબદારી મિલકત હોલ્ડરની રહેશે.

(જી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈનસપ્રેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ કબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(ઝેચ) યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો વેચનારાઓએ, કલોઝ-૧૯ માં જણાવેલ સુચીત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજૂરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપ્રત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપ્રત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તેમા તમારો હિસ્સો પડતા ખર્ચની રકમ/નાણા તમો ખરીદનારાઓએ ચુકવવાના રહેશે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ પાર્કીંગ તથા સદરહું બિલ્ડીંગમાં ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટોપ ફ્લોરના ફ્લેટની આગળના ભાગે આવેલ કોમન પેસેજ તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની ફ્લેટની માર્જીનની જગ્યામાં આવેલ પાર્કિંગ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ અંદરના પાર્કિંગના હકકો માત્ર ફ્લેટ ધારણકર્તાઓનો જ રહેશે. કોમર્શીયલ યુનીટોના માલીકો/ધારકોને હકકો અને અધિકારો ફક્ત ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાનની આગળના ભાગના પાર્કીંગ પુરતો જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈ પણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. જે ઓનરશીપ ધોરણે ધારણકર્તા સર્વે ફ્લેટ હોલ્ડરોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૬) સદરહું ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર ખરીદનારને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના સદરહું ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે ખરીદનારને નોટીસ આપ્યાની ૧૫(પંદર)-દિવસમાં રકમ ખરીદનાર

પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયા બાદ પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૧૭) ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત ખરીદનારને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજન દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૮) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત :-

રજી. સાટાખત કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ તે 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 તે કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી તે કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૯) સદરહું મિલકતને લગતાં અમો વેચનારાઓના પુરોગામી તથા અમારા માલિકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. નીચે લખી વિગત વાળા અસલ લેખ દસ્તાવેજો હાલ અમારા કબજામાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં અમારા કબજાના લેખ દસ્તાવેજો અમારે તમારા એસોસીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે

તમારે જોવા બતાવવા જરૂર પડે ત્યારે એસોશીએશનએ તમોને જોવા બતાવવાના છે.

ટાઈટલ ડીડઝ :-

નીચે મુજબના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સાથેની ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે.

- (૧)રાજ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામ નમુના નં.૨ ની નકલ.
- (૨)રાજ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી શીવાંતા બિલ્ડકોન એલએલપીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ કરી આપેલ વેચાણ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૩૯૬૨, તા.૧૭/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૩)રાજ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૫૬૭૪, તા.૧૬/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજના ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા રજીસ્ટર ઓફ ફર્મ્સની નકલ.
- (૪)રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી(રૂડા) ના સક્ષમ અધિકારીએ તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંકનં.-રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી /૧૦૯૯/૨૧/૪૭૨૮, તા.૧-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજથી મંજૂર કરી આપેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા મંજૂરી લેટરની નકલ.
- (૫) SHRI SHIVANTA BUILDCON LLP ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી જયેશ વિઠલભાઈ દોંગાએ કરી આપેલ રજી. ડેકલેરેશન અનુક્રમ નં.૭૩૪૦, તા.૮/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજની નકલ.
- (૬) SHRI SHIVANTA BUILDCON LLP ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૨ ની નકલ.
- (૭) SHRI SHIVANTA BUILDCON LLP ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી અમીત રમેશભાઈ ભાણવડીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૦૭૦, તા.૧૧/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૮)શ્રી અમીત રમેશભાઈ ભાણવડીયા જોગ શ્રી દયાબેન ધીરુભાઈ રૂપાપરાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૪૩૧૬, તા.૩/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૯) રાજકોટ કલેક્ટર કચેરીના હુકમ નં.-એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં.૩૯૩/૧૮-૧૯, તા.૨૪/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજના બીનખેતી હુકમ ની નકલ.

(૧૦) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના પત્ર ક્રમાંક નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/ કાંગશીયાળી /૪૨૨/૧૮/૫૬૫૦, તા.૧૮/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ થી મંજૂર કરી આપેલ લે-આઉટ પ્લાન તથા મંજૂરી લેટરની નકલ.

(૧૧) રેવન્યુ રેકર્ડ બીનખેતી ૭/૧૨, ૮-અ તથા હકકપત્રક નં.૬ ના ઉત્તરોત્તર પ્રમોલગેશનની નકલો.

(૧૨) પ્લોટ વેરીફિકેશન માપણીશીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ ની નકલ.

(૧૩) માપણીશીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ ની નકલ.

(૧૪) રેવન્યુ ટીપ્પણની નકલ.

સદરહું તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારએ કરી આપેલ રજી. કબજા રહીત સાટાખત (બાનાખત) કરાર અનું. નં....., તા..... ના રોજની તમામ જોગવાઈઓ ગ્રાહ્ય રહેશે. તેમજ ફાઈલ તથા કબજા સાથેની તમામ વસ્તુઓ તમો ખરીદનારએ જોઈ તપાસી આ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે.

(૨૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં અમારા નામનું ઈલેક્ટ્રીક તથા ડોમેસ્ટીક ગેસ કનેક્શન આવેલ છે. જે તમોએ તમારે ખર્ચે તમારા નામે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર થયાની તારીખથી દિવસ-૩૦ ની અંદર ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે. અને તેમ કરવામાં જો તમો કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન અને ડોમેસ્ટીક ગેસ કનેક્શન જી.ઈ.બી. અને જી.એસ.પી.સી. ને પરત સોંપી આપીશું તેમાં તમારે કોઈ જ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(૨૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. જેના સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો ખરીદનાર ના શીરે છે. અને ભવિષ્યમાં ફ્લેટના સ્ટેમ્પ અને વેલ્યુએશન અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો ખરીદનારને શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨૨) સદરહું બિલ્ડીંગમાં વપરાયેલ FSI ઉપરાંત વધેલો FSI તથા ભવિષ્યમાં મળનાર FSI નો હકક ખરીદનારનો રહેશે અને વેચનારનો રહેશે નહીં

જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

- (૨૩) સદરહું સરકારશ્રીના ધારા-ધોરણ મુજબ સર્વીસ ટેક્ષ/ જી.એસ.ટી.ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા પહેલા તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને ચુકવી આપવાના છે/આપેલ છે.

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૧ ::-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ લોધીકાના ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮૯(જુના રેવન્યુ સર્વે નં.૬૭/૨ પૈકી ૨) ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીંગલ યુનીટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૪૩૦-૩૩(કોમન પ્લોટ-૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૮૧-૫૦ ઉપર બનાવવામાં આવેલ "પુષ્ટિ હિલ્સ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ વાણિજ્ય હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગની પાર્કીંગ સહીતની સંયુક્ત ચર્તુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮૭ પૈકી તથા રેવન્યુ સર્વે નં.૩૦૬ પૈકીની અન્યની માલિકીની જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૮-૦૦ મીટર નો પ્રપોઝડ ટી.પી. નો રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : ૨૪-૦૦ મીટર નો પ્રપોઝડ ટી.પી. નો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે: સીંગલ યુનીટ નં.૨ ની જમીન આવેલ છે.

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૨ ::-

સદરહું "પુષ્ટિ હિલ્સ ટાવર-..." તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ વિંગ-..... માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...-..., કુલ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ...-...) આવેલ છે. સદરહું ફ્લેટનો વણવહેચાયેલ હિસ્સો ચો.મી.આ.....-... આવેલ છે. તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૩ ::-

"પુષ્ટિ હિલ્સ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

- (૧) પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન,
- (૨) સેલર ફ્લોર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી તથા લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ,
- (૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક,
- (૪) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર,
- (૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર,
- (૬) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, તથા સબમર્સીબલ પંપ,
- (૭) સમગ્ર મીલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખૂલ્લી જગ્યા વિગેરે.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજ્ય છે.

ઉપરોક્ત વિગતે જે બાંધકામ પ્લાન મુજબ "પુષ્ટિ હિલ્સ" બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે ફ્લેટ ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સત્વ દરજ્જે પ્રાપ્ત થશે. ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓનાં ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ-પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ ખૂલ્લી જગ્યા અને પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ હોલ્ડરોએ સહીયારી રીતે કરવાનો છે. અને ઉપર જણાવેલ પરીશિષ્ટ-૩ મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ ફ્લેટ હોલ્ડરને સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ છે. તેથી આ સિવાયની વધારાની સહીયારી સુવિધાની માંગણી ભવિષ્યમાં ફ્લેટ હોલ્ડરે કરવાની નથી.

ઉપરોક્ત ફ્લેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો

// ૧૯ //

વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે, અને અમોને કબુલ મંજૂર હોય તે બદલ સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : લોધીકા

તા.: / /૨૦૨ .

અત્રે:..... મતુ અત્રે:..... શાખ

..... ૧.....

શ્રી દિનેશભાઈ રણછોડભાઈ કપુરીયા

(તે રાજ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર ૨.....

તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે)

.....
શ્રી દિનેશભાઈ રણછોડભાઈ કપુરીયા
(તે પુષ્ટિ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)
(વેચનાર)

ફોટો
અંગુઠાની છાપ

.....
શ્રી
(ખરીદનાર)

ફોટો
અંગુઠાની છાપ

વેચનારની સહી

ખરીદનારની સહી

સરનામું :-કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮૯(જુના ૬૭/૨ પૈકી ૨), "પુષ્ટિ હિલ્સ ટાવર-..." તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ વિંગ-..... માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-....., કાંગશીયાળી, રાજકોટ.

// ૨૨ //

વેચનારની સહી

ખરીદનારની સહી

સરનામું :-કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮૯(જુના ૬૭/૨ પૈકી ૨), "પુષ્ટિ હિલ્સ ટાવર-..." તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ વિંગ-..... માહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.-....., કાંગશીયાળી, રાજકોટ.

...૨૩/-