

—:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૦૨ ની જમીન એ.પ-૧૩ ગુંકા ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૪ ની જમીન તથા પ્લોટ નં. ૪૫ ના સબ-પ્લોટ નં.૪૫/એ તથા સબ-પ્લોટ નં.૪૫/બી નું એમાલગમેશન થતા પ્લોટ નં.૪૪+૪૫/એ+૪૫/બી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૩૪-૩૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ " શ્રી દર્શન વિલા " તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હો-રાઈઝ ઈમારતના માળ ના ફ્લેટ નં. જેના બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા વોશ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... નો ઓનરશીપના ધોરણે ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.(સદરહું મિલકત ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬(મવડી) ના એફ.પી. નં.૧૩/૧ માં આવેલ છે માં આવેલ છે.)

[illegible]

વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા.

[illegible]

રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામ પરવાગી નં.૧૩૦૫, તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૦

XX

રેરાના રજીસ્ટ્રેશન નં. તા.....

XX

જોગ લખાવીલેનાર ::-

શ્રી
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., વ્ય-.....,
રહે.....
પાન નં.

—:: ફલેટ ખરીદનાર

—:: લખાવી લેનાર

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લખી આપનાર ::-

પાન નં.AAXFG 4804 D

ગિરીરાજ કંન્સ્ટ્રક્શન ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

(૧) શ્રી મિલનકુમાર રમેશભાઈ વિરોજા,

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, વ્ય-વેપાર,

(૨) શ્રી કિશોરભાઈ મગનભાઈ મકવાણા,

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૦, વ્ય-વેપાર,

પેઢી નું સરનામું:- ફલેટ નં. ૬૦૩, " શ્રી દર્શન એપાર્ટમેન્ટ " ,ગોલ કોઈન પાસે,
સ્યામલ સ્કાય લાઈફ સામે, અંબીકા પાર્ક, મવડી, રાજકોટ.

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. (...) ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

—:: ફલેટ વેચનાર

—:: લખી આપનાર

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખાવીલેનાર જોગ અમો લખી આપનાર લખી બંધાઈએ છીએ કે...

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૦૨ ની જમીન એ.પ-૧૩ ગુંઠા ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ ની મંજૂરી વાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૪ ની જમીન તથા પ્લોટ નં. ૪૫ ના સબ-પ્લોટ નં.૪૫/એ તથા સબ-પ્લોટ નં.૪૫/બી નું એમાલગમેશન થતા પ્લોટ નં.૪૪+૪૫/એ+૪૫/બી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૩૪-૩૪

તથા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ બાંધકામ પ્લાન તથા તેના હકકો અને અધીકારો સહિત અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ શ્રી બાબુલાલ છગનભાઈ ખાંટ વિગેરે પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૨૫૧, તા.૦૮/૦૨/૨૦૨૨ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યાર બાદ રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ની બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૩૦૫, તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૦ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે, જે બાંધકામ અમો વેચાણ આપનાર બહુમાળી ઈમારતને " શ્રી દર્શન વિલા " તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોક્ત " શ્રી દર્શન વિલા " તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક બહુમાળી ઈમારત માહેના તમામ ફ્લેટસ તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધાઓ અમો વેચાણ આપનારની માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

સદરહું " શ્રી દર્શન વિલા " તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક બહુમાળી ઈમારત માં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કર્વડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા પહેલા માળ થી પાંચમા માળ સુધી લીવીંગ, કિચન તથા ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, વોશ, સ્ટોર એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ એવા એક માળે બે ફ્લેટ મળી કુલ દસ (૧૦) ફ્લેટનું જે અમો વેચાણ આપનારની માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

- (૨) આમ, ઉપરોક્ત મુજબ " શ્રી દર્શન વિલા " તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ ઈમારતના માળ ના ફ્લેટ નં. જેના બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા વોસ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા તે મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબના ફ્લેટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફ્લેટ તમો લખાવી લેનારને અમો મિલ્કત લખી આપનારએ અમારા માલીકી હકક, કબજા, ભોગવટો તથા સુખાધીકારના હકકો સહિત ઉધડી કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.જેનો વેચાણ કીમતનો પુરે પુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે. તથા આ અગાઉ તમોને રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ સાટાખત અનુ નં. તા..... ની શરતો અને ફરજો ને આધીન કરી આપેલ છે.

રકમ રૂા.

બેંકનું નામ

ચેક નં.

તારીખ

- (૩) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટના આખા એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ:સીમાં આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટની વિગત તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે, તથા તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે, તેની સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવીધાઓનું વર્ણન તથા વિગત પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ છે. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટને લાગુ કોમન એમીનીટીઝ ના ઉપયોગ કરવાની શરતો અને તેના મેન્ટેનન્સ વિગતો રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ એ.ઓ.પી. માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે તમોને આપવામાં આવેલ છે. તથા જે તમોએ જોઈ તપાસેલ છે. જે તમોને કબુલ તથા મંજૂર છે.
- (૪) સદરહું ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડ્સ કલીયર છે. અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડ્ઝ(લેખ દસ્તાવેજો)તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનું ઈન્સપેક્શન કરી વેરીફાઈ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડ્ઝ કલીયરની ખાત્રી કરેલ છે. સદરહું ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડ્ઝની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડ્ઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.
- (૫) સદરહું ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ સ્પેસીફિકેશન પ્લાન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કચેરીએ આપેલા બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેક્શન કરેલ છે. તથા તમોએ જાતે જોયા છે. તથા તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમજ તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીબીંગ વર્ક તથા ઈલેક્ટ્રીક વર્ક તથા ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા બારી દરવાજા તથા વર્કમેનશીપ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોને આજરોજ સંભાળેલ છે. તેથી ફલેટની માપસાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ્ધ એરીયા, તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીબીંગ વર્ક તથા વર્કમેનશીપ અને બાંધકામ અંગે તમારે વાંધો તકરાર રહેતો નથી. કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવો નથી. જેની તમો ખાત્રી આપીને આ દસ્તાવેજ કરેલ છે.
- (૬) સદરહું તમોને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, ફલેટ ની અંદર બાંધકામના વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા, અને સેવાની જોગવાઈઓ માં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહીશુ નહી કે જો ખરીદનાર એ બાંધકામ માં કોઈ ફેરફાર કે રીનોવેશન કરાવેલ હોય તો ઉપરોક્ત જોગવાઈ લાગુ પડશે નહી.

- (૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગ ભાગ નથી. સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવાને હક્કદાર છો.
- (૮) સદરહુ ફલેટના બિલ્ડઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવાકે કોમન પેસેજ, દાદરો, કોમન લીફ્ટ, સ્ટેરકેઈશ કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફ્લોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફલેટસ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી. કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં, કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહીં. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવતો ફલેટ સાથે તમોને આપવામાં આવતી કોમન એમીનીટીઝ કે જે સહીયારી સુવીધા તમો ફલેટ ખરીદનાર કે ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની માલીકીની છે. તથા કોમન એમીનીટીઝનો વપરાશ તથા તેની શરતો એ.ઓ.પી.માં રજુ કરેલ છે. જેની તમોએ ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે તથા તેની ફરજો અને જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.
- (૯) સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન વાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો, તેમજ તમારા કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહુ બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન જેમ કે બીમ, કોલમ, સ્લેબ, બાલ્કની અંદર તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા કારપાર્કિંગ એરીયા કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ રાખેલ છે.
- (૧૦) સદરહુ ફલેટ તમોને માલીકીના ધોરણે ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કીમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહુ ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પોત્રાધીક, લીલાવંશ, વારશો, પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂં દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહુ ફલેટ અન્યને વેચાણ ગીરો ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ હાલના અને પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસીએશનના બોયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવાને હક્કદાર છો.

(૧૧) સદરહુ તમોને જે ફલોર (માળ)ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લીયન(હકક) છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવીધાઓ અન્ય સહહીસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. તથા ભવિષ્યમાં જો કોઈપણ સંજોગોમાં વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળુ બિલ્ડીંગ પડી જાયતો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનીક સતા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવુ બિલ્ડીંગ તમો વરાળે પડતા ખર્ચે એસોસીએશનને આપ્યા બાદ બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે, તેજ ફલોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલાજ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો આ દસ્તાવેજથી પ્રાપ્ત થાય છે. તેવા અને તેટલાજ સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૨) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે સરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તીનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત હીસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે. જેનો વેચાણ કીમતનો પુરે પુરો અવેજ ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહુ ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩) સદરહુ ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી કે રેવન્યુ દફતરે તથા સીટી સર્વે કચેરીમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તથા ભવિષ્યમાં તેમા અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતને લાગતા તમામ વેરાઓ જેવાકે હાઉસ ટેક્સ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વગેરે ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગનું કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા તારીખ કે આ દસ્તાવેજ થયા તારીખ જે પહેલા હોય તે તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારએ ભરવાના છે. તથા તદ ઉપરાંત બાંધકામ પ્લાનમાં સાથે મંજુર થયેલ સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવીધાને લગતા વેરાઓ તમોએ તમોનું ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનમાં જમા કરવાના રહેશે. તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

- (એ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધીકારીના 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 બીલ્ડઅપ એરીયાના માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડ્રાઈમેન્શન) એટલેકે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારોકે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.
- (સી) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ માહેની બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ કબજેદારોના સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવીકે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફ સુફી કરવી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલે. મોટર ચલાવવી ઈલેક્ટ્રીક પાવર સપ્લાય જાળવવા વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટે ઈલે. ચાર્જ્સ વગેરેના તમારે વરાળે પડતા ભાગનું ખર્ચ તમારે એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનું રહેશે. અમારી માલીકીની " શ્રી દર્શન વિલા " એપાર્ટમેન્ટમાં વેચાણ થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોયતો તમારા એસોસીએશનએ અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહીં.
- (ડી) સદરહુ એસોસીએશનમાં એસોસીએશનની બંધારણની જોગવાઈઓ મુજબ અને વખતો વખત થયેલ ઠરાવો મુજબ હોદ્દદારો નિમવામાં આવશે. અને જરૂર પડ્યે એક વ્યક્તીની મેનેજર/ સેક્રેટરી તરીકે નીમણુક કરવામાં આવશે અને 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 તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (ઈ) તમારી એક્સક્લુઝીવ પઝેસનની જગ્યા અંગે એટલેકે તમારા કબજા ભોગવટાના ફલેટ બાબતે સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે રૂડાની કચેરી કે ગ્રામ પંચાયત કચેરી તરફથી વખતો વખત જે કોઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્ષીઝની રકમ ભરવાની

...// ૮ //...

કંપ્લીશનની તારીખથી અથવા દસ્તાવેજ કર્યા તારીખથી જે વહેલા હોય તે સમયથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગની અનડીવાઈડડ કોમન ફેસીલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્ષીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોક્ત કલોઝ(ડી)માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્ષ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝડ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્ર હકક છે.

(જી) તમારા ફ્લેટના એરીયા વાળા કબજાની અંદર વખતો વખત જે કઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરવાનું રહેશે. અનડીવાઈડડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(એચ) સદરહુ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકકીકતે લખાવીલેનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનર, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ તથા પ્લમ્બીંગ વર્ક્સ તથા વર્કમેનશીપ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફ્લેટ અમો લખાવીલેનારએ ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગની દિવાલો, સીડી, પાઈપલાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કીંગ, વગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના રંગ રોગાન બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો લખાવીલેનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જે) સમગ્ર બિલ્ડીંગના અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, પાણીનો અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફ્ટ, વગેરેનો ઉપયોગ તમો ફ્લેટસ હોલરોએ તેમના હલન ચલન તથા વાહનો પાર્ક કરવા પુરતોજ રહેશે. તેમા તમોના વ્યવસાયને લગતા કોમર્શીયલ વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તથા તમોના પાળીતા જાનવરને રાખવાના નથી. તથા ફ્લેટ હોલરોએ ફ્લેટ નો ઉપયોગ કોમર્શીયલના હેતુ (જેમ કે ટ્યુશન ક્લાસ, યોગા ક્લાસ, બ્યુટી પાર્લર વિગેરે) માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુશાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહુ બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. ભવિષ્યમા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા હાલના એફ.એસ.આઈ.મા વધારો થાય તો વધારાના એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફ્લેટસ ઓનર્સની કે સર્વિસ સોસાયટી ની સહીયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધા

ગણવાની છે. અમો વેચાણ આપનાર સદરહું આ ફલેટ વાળી આખી જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણ/કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારની એફ.એસ.આઈ. કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે અગાસી ના કોઈ હકકો કે અધીકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલીકે સદરહું જમીન તથા સહીયારી સુવીધા ની તબદીલી તમો ખરીદનાર તથા ઓનર્સએસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી ને કર્યા બાદ તમો ખરીદનારના કોઈ હીતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

- (બી) સદરહું એકમના અવેજમાં સદરહું સંકુલમાં ભોગવવાના કોમન એરીયાના ખર્ચાની રકમનો હિસ્સો સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં અત્રે ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, કે સદરહું આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટના કેવલ અંદરના વિસ્તારને વેચાણ આપવાનું નકકી થયું છે, અને ફલેટ હોલરને સામાન્ય સુવીધાનો વપરાશ કરવાની છુટ આપવાથી આવી સામાન્ય સુવીધામાં તેનો કોઈ હકક અથવા હિત ઉપસ્થિત થતુ નથી. અત્રે વેચાણ કરવા નકકી થયેલ ફલેટ અને તેની સાથે સંલગ્ન તમામ સામાન્ય સુવિધાના હકક સિવાય સમસ્ત સામાન્ય વિસ્તારો અને સવલતોના તમામ હકકો અને હિતો અમો વેચાણ આપનારમાં સંપ્રાપ્ત પ્રસ્થાપિત હોવાનું ચાલુ રહેશે, સિવાય અને ત્યાં સુધી કે તે અથવા તેના કોઈ હિસ્સાને કોઈ રીતે ચોક્કસ પછે કોઈ વ્યક્તિ (વ્યક્તિઓ) ને તબદિલ ન કરવામાં આવે. અમો વેચાણ આપનાર અન્યથા ચોક્કસ પછે નકકી કરે તે સિવાય સામાન્ય વિસ્તારો માંથી આવવા-જવા માટે સદરહું જમીનો, ખુલ્લા સ્થળો અને તમામ અથવા કોઈ સામાન્ય વિસ્તારમાંથી આવવા-જવા સિવાય તેને કોઈપણ પ્રકારે કોઈદાવો હકક, માલીકી હકક અથવા હિત રહેશે નહીં. પરંતુ તેમ છતાં અમો વેચનાર દ્વારાનિશ્ચીત કરવામાં આવેલ છે, તેવી જાળવણી-સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ/વારંવાર થતા ખર્ચા ધોરણસર ફલેટ હોલર ચુકવશે તો જ ફલેટ હોલરને સામાન્ય સવલતોનો ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે. અને તેમાંથી અવર-જવર કરવાનો હકક રહેશે, તે જ રીતે ફલેટ હોલર જાળવણી-સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ/ચાર્જીસ ન ચુકવે કે અત્રે કરેલી લેખિત કોઈ શરતોનો કોઈપણ પ્રકારે ભંગ કરે તો ત્યાં સુધી ફલેટ હોલરને અવિભાજ્ય સામુહિક સવલતોનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.
- (સી) આ બિલ્ડીંગના સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા તે અંગે તમોએ કબુલ કરેલ છે. તે અંગે વાંધો કે તકરાર ઉઠાવી શકશો નહીં.
- (ડી) " શ્રી દર્શન વિલા " બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે. પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેક્શન છે. તેના વપરાશ બદલ ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકએ વ્યક્તિગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવીધા માટે સદરહું બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક મોટર, સબમર્સીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે, તેમજ બિલ્ડીંગના કંપાઉન્ડમાં અંદર

આઉન્ડ પાણીનો ટાકો અગાસીમાં પાણીનો ટાકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે પાણીના ટાકામાંથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારનો છે. જો તમો ફ્લેટ(ઓનર્સ/કબજેદાર) ભવિષ્યમાં નળ ચાર્જીસ ભરવામાં કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કે ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(ઈ) " શ્રી દર્શન વિલા " બિલ્ડીંગમાં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, સી.સી.ટી.વી. તથા પાણીના નિકાલની લાઈન આપવામાં આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે રહેણાંકના ફ્લેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમા જે તે ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારએ અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેની લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડ્યે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની રહેશે. અને આ સહીયારી સુવીધામાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલકતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(એફ) " શ્રી દર્શન વિલા " બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટની માલીકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટની માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધા ભોગવવા માટે " શ્રી દર્શન વિલા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન " ના અથવા રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી ના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવિધા તમો ભોગવી શકશો અને તેમની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને સંકુલનું નામ " શ્રી દર્શન વિલા " રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. સદરહું સામાન્ય સહિયારી તથા અવિભાજ્ય સુવીધા તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સહિયારી રીતે ઉપભોગ તથા ઉપયોગ કરવાનો છે. સદરહું ફ્લેટના ઉત્તરોત્તર તમામ માલીકો એ તમામ નીતી નીયમો લાગુ પડશે.

(જી) પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ અધિનિયમ-૨૦૧૬) અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સંબોધવામાં આવશે.

(એચ) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નીયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદા સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરાર ની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(આઈ) દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ(રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬(રેરા)ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેઝ્યુલેશન (જનરલ નીતિ નિયમો)::

(૧) કોમન એરીયાને અને કોમન સુવિધાઓને એસોસીયનમાં તબદીલ કરી કોમન એરીયાને અને કોમન સુવિધાઓને એસોસીયન કે સર્વિસ સોસાયટી ને સોંપવામાં આવશે તથા તેમા અમો પ્રમોટરની કોઈ હકકદાવો રહેશે નહિ.

(૨) હાલની F.S.I, કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર F.S.I નો કોઈ હકકદાવો મકાન વપરાશ અંગે નો દાખલો (B.U. Permission) મળ્યા બાદ અમો પ્રમોટર નો રહેશે નહિ. તેનો હક્ક અલોટીના એસોસિએશન કે સોસાયટી નો રહેશે.

(૩) બાંધકામની ડીફેક્ટ લાયબીલીટી તથા ગુણવત્તા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી અમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતિપૂર્તિ કરી આપીશુ અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઈ વિરુદ્ધની શરતો સાથેનો કોઈ કરાર નહિ કરાવીએ.

(૪) ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬(રેરા)ની જોગવાઈ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે

(૫) રીયલ એસ્ટેટ(રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬(રેરા)ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેઝ્યુલેશન (જનરલ નીતિ નિયમો)ના એનેક્સર-એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટ ના મુદ્દા નંબર ૨૨ અનુસાર Severability: નો કલોઝ અમો સ્વીકારીએ છીએ.

Severability:

"If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made, thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement."

(૬) રીયલ એસ્ટેટ(રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬(રેરા)ની જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેઝ્યુલેશન (જનરલ નીતિ નિયમો)ના એનેક્સર-એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટ તારીખ _____ ના રોજ રજીસ્ટર નં _____ થી રજિસ્ટર કરેલ છે તે અનુસંધાને આજ રોજ દસ્તાવેજ કરેલ છે. તેની શરતો અને સમજૂતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૭) મકાન વપરાશ અંગે નો દાખલો(B.U. Permission) નં. _____ તારીખ _____ થી મળેલ છે.

(૮) ગુજરાત રેરા રજિસ્ટ્રેશન નં. _____ તારીખ _____ થી મેળવેલ છે.

- (જે) આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સલંગન હોય તેમજ તેને આનુશાંગી હોય ઈનસેપરેબલ છે. તથા તમોને આ સાથે આપવામાં આવેલ એ.ઓ.પી./રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી ના બાઈલોઝમાં દર્શાવવામાં આવેલ સહીયારી અને અવિભાજ્ય સુવિધાનો ઉપયોગ એ.ઓ.પી.માં દર્શાવેલ શરતોને આધીન કરવાનો રહેશે.
- (૧૬) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને સર્વ માલીકીને બંધન કર્તા રહેશે. તથા કોઈપણ પ્રશ્ન નીરાકરણ માટે નું ન્યાયક્ષેત્ર રાજકોટ રહેશે.
- (૧૭) સદરહું માલીકોને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હક્ક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીક્લ)નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જે હાલ અમોના કબજામાં છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તથા જરૂર પડ્યે તેની ખરી નકલ તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે કઢાવી લેવાની રહેશે.
- ૦૧] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૦૫, તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૨૦ ની નકલ. તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ની નકલ.
- ૦૨] મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન નકલ.
- ૦૩] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૨૫૧, તા.૮/૦૨/૨૦૨૨ થી અમો વેચાણ આપનાર ના જોગ શ્રી બાબુલાલ છગનભાઈ ખાંટ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.
- ૦૪] ગિરિરાજ કન્સ્ટ્રક્શન ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
- ૦૫] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૨૪૫૯, તા.૨૪/૦૮/૨૦૦૯ થી શ્રી કિશોરભાઈ ઉકાલાલ ખાનપરા ના જોગ શ્રી ઈલેશકુમાર રમેશચંદ્ર સામાણી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.
- ૦૬] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૭૦૧૩, તા.૨૮/૦૮/૧૯૯૬ થી શ્રી ઈલેશકુમાર રમેશચંદ્ર સામાણી ના જોગ શ્રી નરશીભાઈ રૂગનાથભાઈ વિગેરે ના કુલમુખત્યાર આનંદકુમાર નિતીનચંદ્ર મહેતાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

- ૦૭] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૩૨૨૭, તા. ૨૪/૦૫/૨૦૧૬ થી શ્રી બાબુલાલ છગનભાઈ ખાંટ વિગેરેના જોગ શ્રી વિજયભાઈ મનહરભાઈ સાંગાણી વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૦૮] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના સબ-પ્લોટ પરવાનગી નં. ૮૩, તા. ૧/૧૦/૨૦૧૫ અસલ. તથા મંજૂર થયેલ સબ-પ્લોટ પ્લાનની નકલ.
- ૦૯] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૮૫૮૩, તા. ૫/૧૦/૨૦૧૧ થી શ્રી વિજયભાઈ મનહરભાઈ સાંગાણી વિગેરે-૩ ના જોગ શ્રી સીમાબેન અલ્પેશભાઈ સીણોજીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.
- ૧૦] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૦૮૦૦, તા. ૨૮/૦૮/૨૦૦૮ થી શ્રી સીમાબેન અલ્પેશભાઈ સીણોજીયા ના જોગ શ્રી કંચનબેન પરસોતમભાઈ વૈશ્નાણીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.
- ૧૧] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૭૦૧૫, તા.૨૧/૧૦/૨૦૦૮ થી શ્રી કંચનબેન પરસોતમભાઈ વૈશ્નાણી ના જોગ કાંતાબેન શાંતીલાલ પાંભરએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૨] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૨૫૩૩, તા.૩/૦૭/૧૯૯૭ થી શ્રી કાંતાબેન શાંતીલાલ પાંભર ના જોગ શ્રી નરશીભાઈ રૂગનાથભાઈ વિગેરે ના જોગ શ્રી આનંદકુમાર નિતીનચંદ્ર મહેતાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૩] નરશીભાઈ રૂગનાથભાઈ વિગેરે ૧૬ એ તા. ૧૮/૦૮/૧૯૯૫ થી શ્રી આનંદ નિતીનકુમાર મહેતા અને અથવા કેશુભાઈ બાવાભાઈ શેખડાને કરી આપેલ કુલમુખત્યાર નામા ની નકલ.
- ૧૪] કલેક્ટર કચેરી, રાજકોટ ના બીનખેતી હુકમ નં. અનેએ-લેરેકોક-૬૫-કેસ નં. ૨૮/૯૪-૯૫, તા. ૧૭/૦૨/૧૯૯૪ ની નકલ.
- ૧૫] રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના વિકાસ માટે પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડિવ/મવડી/૭૨૭/૦૪, તા. ૩૧/૧૨/૧૯૯૪ ની નકલ. તથા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- ૧૬] અધીક કલેક્ટર કચેરી, રાજકોટ ના હુકમ નં. યુ.એલ.સી./૬(૧)૪૩૪૫, તા. ૨૪/૦૨/૧૯૯૩ ની નકલ.
- ૧૭] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૭૭૮૬, તા.૧૪/૦૬/૧૯૯૧ થી શ્રી નરશીભાઈ રૂગનાથભાઈ વિગેરે ના જોગ પટેલ ભગવાનજીભાઈ રામજીભાઈ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૧૮] અમો વેચાણ આપનાર ના રેવન્યુ રેકર્ડ તથા પ્રમોલગેશનથી એન્ટ્રીની નકલ.
- ૧૯] ટીપ્પણ ની નકલ.
- (૧૮) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફ્લેટના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારના શીરે છે. તથા ત્યાર બાદ આવતા ઈન્કમ ટેક્સ બાબતની નોટીસની જવાબદારી

તમો ખરીદનારના શીરે છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટની કિંમતમાં અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ચાર્જ જેમ કે સેલ્સ ટેક્સ, સર્વીસ ટેક્સ, કે જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. પાવર કનેક્શન ચાર્જ, નળ કનેક્શન ચાર્જ, હાઉસ ટેક્સ ચાર્જ, ગેસ કનેક્શન ચાર્જ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી જેની તમોને સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૧૯) અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી.ની નકલ તમોને આપેલ છે. જે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમો કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૨૦) ભવિષ્યમાં જે સભ્યો ફ્લેટ વેચાણ ટ્રાન્સફર કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરતા હોય તેણે તે દિવસ સુધીના પ્રથમ એસોસીએશનના વરાડે ખર્ચાઓ ચુકવી આપી પોતાની જવાબદારી અદા કરીને જ કરી શકશે અને આવા સંજોગોમાં તથા ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાના સંજોગોમાં એસોસીએશન પાસેથી ન વાંધા પ્રમાણપત્ર તથા નો-ડયુ પ્રમાણપત્ર નામ જોગ એસોસીએશનમાંથી મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે.

૫ રિ શિ ષ્ટ - ૧

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૦૨ ની જમીન એ.પ-૧૩ ગુંઠા ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ ની મંજૂરી વાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૪ ની જમીન તથા પ્લોટ નં. ૪૫ ના સબ-પ્લોટ નં. ૪૫/એ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૪૫/બી નું એમાલગમેશન થતા પ્લોટ નં. ૪૪+૪૫/એ+૪૫/બી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૩૪-૩૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ " શ્રી દર્શન વિલા " તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક લો-રાઈઝ ઈમારતની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તરે ::- પ્લોટ નં. ૪૩ ની જમીન આવેલ છે.
 દક્ષિણે ::- પ્લોટ નં. ૪૬ ની જમીન આવેલ છે.
 પુર્વે ::- પ્લોટ નં. ૬૫ તથા પ્લોટ નં. ૬૬ ની જમીન આવેલ છે.
 પશ્ચિમે ::- ૭-૫૦ મીટર પહોળાય નો રોડ આવેલ છે.

૫ રિ શિ ષ્ટ - ૨

સદરહું ઉપરોક્ત " શ્રી દર્શન વિલા " તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક લો-રાઈઝ ઈમારતના માળ ના ફ્લેટ નં. જેના બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી..... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા વોશ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી..... જેની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.(સદરહું મિલકતની અન-ડીવાઈડેડ જમીન એરીયા ચો.મી.આ..... છે.)

ચતુઃસીમાં

ઉત્તર :-
દક્ષિણ :-
પુર્વ :-
પશ્ચિમ :-

પ રિ શિ ષ્ટ - ૩

" શ્રી દર્શન વિલા " ના નામે આવેલ ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બહુ માળી ઈમારતની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ક્વર્ડ પાર્કીંગ, સેલર પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ત્રણ લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, બોર, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક, સબ-મર્સીબલ પંપ, તથા પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, એલીવેશન, કલર ટ્રીટમેન્ટ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. જ્યારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ફ્લેટ માલિકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત ફ્લેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, બીનકેફે સાવધાનથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર સહીઓ છે.

રાજકોટ.

તારીખ:-...../૦૮/૨૦૨૨

અત્ર.....મતુ, અત્ર..... શાખ

..... (૧).....

..... (૨).....

.....