શ્રી

ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ :

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરામાં મોજે બાપોદ ના રે.સ.નં. ૮૧૨/૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું કુલ માપ ૧૨૮૪૯ ચોરસ મીટર છે. તે પૈકી ૯૩૬૬.૧૭ ચો.મી. જમીન બીનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુસર માટેની રોયલ ગોલ્ડ ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત ટાવર :....ના .... માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નં........ કારપેટ એરીયા ચો.મી. આશરે....... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. આશરે.......... (વડોદરા મ્યુ. કોર્પો.માંથી પાસ થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ) નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ કુલ રૂ..................../- અંકે રૂપિયા ------------------------ પુરાનો...

આજરોજ તા......, માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૧૮ નારોજ

અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર :----

(૧) શ્રી (PAN No.)

ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.આ..... વ્યવસાય :............... (આધાર નં.)

(૨) શ્રી (PAN No.)

ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.આ...., વ્યવસાય :............... (આધાર નં.)

બંનેવ રહે.

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

લખી આપનાર બીજા પક્ષકાર :

(૧) ઈન્દુબેન ગજેન્દ્ર પંચોલી તે મગનલાલ પંચોલી ની દીકરી

ઉ.વ. ૭૫ ધંધો ખેતી તથા ઘરકામ

(૨) સંજીવ ગજેન્દ્ર પંચોલી ઉ.વ. ૪૯ ધંધો ખેતી

નંબર ૧ અને ૨ રહેવાસી ૬૦ સુવર્ણપુરી સોસાયટી, અલકાપુરી, વડોદરા.

(૩) અરજણભાઈ ભલાભાઈ પ્રજાપતિ ઉ.વ. ૭૫ ધંધો ખેતી તથા વેપાર

રહેવાસી ૨૪૪, સ્વામીનારાયણ નગર, નિઝામપુરા, વડોદરા.

http://www.pdf-tools.com

ઉપરના તમામમાં નંબર ૧ અને ૨ ના કુલ મુખત્યાર રજુઆત તરીકે

અને નંબર ૩ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે શંકરભાઇ અરજણભાઇ પ્રજાપતિ

ઉ.વ. ૪૨ ધંધો વેપાર રહેવાસી ૨૪૭, સ્વામીનારાયણ નગર, નિઝામપુરા, વડોદરા.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

... તે લખી આપનાર/ એપાર્ટમેન્ટ વેચનાર

લખી આપનાર ત્રીજા પક્ષકાર :

રોયલ એન્ટરપ્રાઇઝ AAMFR 9494 B એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર (૧) શંકરભાઇ અરજણભાઇ પ્રજાપતિ ઉ.વ. ૪૨ ધંધો વેપાર [redacted]

ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું " રોયલ ગોલ્ડ " રોયલ રેસીડન્સી પાસે, પરીવાર ચાર રસ્તા, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજા પક્ષકાર (Developers) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત : તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનાર / એલોટી જોગ અમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર તથા ડેવલોપર્સ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરામાં શહેર વડોદરામાં મોજે બાપોદ (વિભાગ-પ) ના રે.સ.નં. ૮૧૨/૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું કુલ માપ ૧૨૮૪૯ ચોરસ મીટર છે. તે પૈકી ૯૩૬૬.૧૭ ચો.મી. જમીન બીનખેતી થયેલ છે. જે બીનખેતીની જમીનમાં નકશા મુજબ બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુસર માટેની રોયલ ગોલ્ડ ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતમાં ટાવર :.... ના....... માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નં........ કારપેટ એરીયા ચો.મી. આશરે....... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. આશરે.......... (વડોદરા મ્યુ. કોર્પો.માંથી પાસ થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ) વડોદરા વડોદરા મહાનગર સેવા સદન તરફથી રજાચીઠ્ઠી નંબર વોર્ડ-૯/ એચ.બી/૨૯/૨૦૧૧-૨૦૧૨ તારીખ ૦૮.૦૪.૨૦૧૧ થી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ વધુ બે માળ ની વધારાની રીવાઇઝ બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી તારીખ

http://www.pdftools.com

૫.૮.૧૩ ના રોજ વડોદરા મહાનગર સેવા સદન પાસેથી રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ ૩/એસ.બી.૬/૨૦૧૩-૨૦૧૪ થી મેળવેલ છે.

(૦૧) તથા કલેકટરશ્રી, વડોદરા દ્વારા ક્રમાંક એન.એ.એસ.આર. ૭/૨૦૧૦-૨૦૧૧ નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૯૭૨/૨૦૧૧ થી તારીખ ૫.૮.૧૧ થી એન.એ.ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. તે મીલકત અંગેની નોંધ નં.૮૫૩૬ તા. ૨૯.૦૯.૧૧ નારોજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પાડવામાં આવેલી છે.

તે મીલકત અમો તેના મુળ માલીક પાસેથી તારીખ ૨૦.૧૨.૨૦૦૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૭૫૬૮ થી વેચાણ થી લીધેલી હતી જે આધારે અમો માલીક બનેલા છે. અને અમારા નામ ૭/૧૨ માં ખાતા નંબર ૧૭૦ થી દાખલ થયેલ છે. તે મીલકત અમો ભાગીદારી પેઢીએ ઉપર જણાવેલ જમીન અંગે અમોએ ડેવલોપમેન્ટ કરાર જે બજાર કીંમત ના આધારે રૂપીયા ૬,૨૪,૮૦૬/- તથા દંડ ના રૂપીયા ૫૦૦૦/- ભરી દીધેલા છે. જે ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનીયમ-૧૯૫૮ ની આર્ટીકલ-૫ (ગ) માં કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી મુલ્યાંકન તંત્ર વિભાગ-૧ ના નાયબ કલેકટરશ્રી દ્વારા હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

(૨) ઉપરોક્ત મિલકત અંગે તા................ નારોજ અમોની ''બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા ને તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા ની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાનીસત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે. તે કોઈપણ પ્રકારે રદ્દ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાનાં આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાંધકામ કરેલ ઈમારત માહેના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)નો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(૦૩) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની બીલ્ડીંગ - એપાર્ટમેન્ટ શૈયલ ગોલ્ડ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ શૈયલ ગોલ્ડ નામથી ઓળખાતી ઈમારત જેની વિગત તથા ચતુઃસિમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ઇમારતમાંથી ટાવર :..... ના .... માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નં..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. આ...... છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ની વિગત તથા ચતુઃસિમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂ.....................- અંકે રૂપિયા........................... .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

http://www.pdf-tools.com

(૦૪) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલછે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૦૧) રૂા.................../- અંકે રુપિયા ....

કુલ રૂા.................../- અંકે રુપિયા......................... પુરા.

(૦૫) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો આવેલ છે તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામા આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં અવે છે.

(૦૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૦૭) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે.મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે.. જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે તેમજ તે ન થતાં અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનો રદ્દ કરવાની અરજીઓ આપી રદ્દ કરાવી નાંખીશું, તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૦૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામા આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

http://www.pdf-tools.com

(૦૮) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હાઇ-રાઈઝ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ 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 નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ્દ કરવામા આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૧) સદરહું રોયલ ગોલ્ડ બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા વડોદરા મહાનગર સેવા સદને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બીલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે... અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામા આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકર્સ, 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 એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદ હદ્દુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવુ તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે,

(૦૨) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) 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 સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરીશીષ્ટ-૪ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૦૩) સદરહું રોયલ ગોલ્ડ ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) માલીકોનુ એક એશોસીએશન રચેલુ 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 એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. રોયલ ગોલ્ડ ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધિકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા મેઈન્ટેઈન કરવા, બીલ્ડીંગ મેન્ટેઈન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે.. બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે.. સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ,

ટેક્સીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, ચોકીમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે.. માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે, અને રોયલ ગોલ્ડ બીલ્ડીંગના એસોસીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના રોયલ ગોલ્ડ માં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટો (ફ્લેટ) નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(૦૪) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/ સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે,આ મેનેજર /સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૦૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બીલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી,તે સાથે જણાવવાનું કે, સીડી, પેસેજ,પાર્કીંગ, અગાસી, લીફ્ટ,વિગેરે. જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બીલ્ડીંગનાં તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ પુર્ણ રીતે થયેથી અમો બીલ્ડર્સ જે તે બીલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બીલ્ડીંગના તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, ચોકીમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે.. તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બીલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૬) તમો સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માટેનું પોતાનુ સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝમાં રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા

રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનમાં રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર શકાશે નહી. તેમજ મેઈન ડોરની ડીઝાઈનમાં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે

નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનુ તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામા આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણ દરેક એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

(૦૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરુપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અનય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(૦૮) સમગ્ર બીલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. આવી જગ્યામા તમો ખરીદનારે કઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

(૦૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તે 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 ફ્લેટમાં અમારા નામના રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, વેરાબીલમાં તમારે મીલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી (૧૫) દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતાં તેનાં દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણાં ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ તમો ખરીદનાર જ રહેશો. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્સ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે.જે અંગે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ), સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી (૨૫) દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરુર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધેજો કોઈપણ

સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, 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) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળી મિલકતના ટાઈટલ ડીડ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઈતપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે.જે હકીકતે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ 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) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ માલ સામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે.તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

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

(૧૫) આ એપાર્ટમેન્ટમાં ફલેટ હોલ્ડરોએ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફલેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી, કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતેવર્તન કરવાનું નથી, તેમજ આ

http://www.pdf-tools.com

એપાર્ટમેન્ટની ઈમારતની દીવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મીલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

(૧૬) આ એપાર્ટમેન્ટના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે જગ્યામા કે કંપાઉન્ડમાં કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારત એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૭) સદરહું રોયલ ગોલ્ડ માં સહીયારી રીતે ભોગવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, બીજ, વડોદરા મ્યુની. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બીલ્ડીંગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીને તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૮) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની. કોર્પો.નાં બાંધકામનાં નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનુ તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ

મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે.. ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૯) સદરહુ બીલ્ડીંગનુ નામ અમોએ રોયલ ગોલ્ડ રાખેલ છે. તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૨૦) આ આપણા ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસ્‌ને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જ્યુરીડીક્શન વડોદરા શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે. હાલ સદરહું જમીનમાં ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ છે., ભવિષ્યમાં ફાઈનલ ટી.પી. સ્કીમ આવ્યે તેમાં જે કંઈ સુધારા-વધારા, ફેરફાર આવે તે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૧) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર-નિચેનાં એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૨) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે, સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે. તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

(૨૩) સદરહું બીલ્ડીંગના તમામ છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. અમો વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી સદરહુ બીલ્ડીંગની અગાસી તમો ફલેટસ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હીત, હીસ્સો ખાસ ભાગ નથી. પરંતું અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબ્જેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. ભવિષ્યમાં અમો વારાસર એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય ત્યારે અમે વધારાનું બાંધકામ કરવા માટે ડેવલપ કરવા માટે વેચાણ કરવા સહીત તમામ પ્રકારના હક્કો અને અધિકાર છે. તેમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ કરવાનો નથી કે અટકાયત કરવાની નથી કે ભવિષ્યમાં વ્યક્તિગત કે સંયુક્ત રીતે એસોસીએશન મારફતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી કે તમોને કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કરવાનો હક્ક નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ટાવર કે મશીનરી ડેવલોપર્સની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકશો નહી, પરંતુ સદરહું અગાસી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેનો આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ટુંકમાં આખુ બિલ્ડીંગ વેચવાનું થાય તો બીલ્ડીંગની અગાસી (ટેરેસ) બીલ્ડીંગનો હીસ્સો ગણાશે અને તે બીલ્ડર્સનો (હિસ્સે) ભાગે આવશે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૪) ઉપરોકત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. ફલેટ હોલ્ડરને. ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે, સંકુલનાં એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બીલ્ડીંગનાં એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમનાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીનાં ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે. એકમથી એકમનાં પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે. અને અમો બીલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી.

(૨૫) સદરહુ ઈમારતની કોમન એમેનીટીઝ, ભાડે આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનારના નામજોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સ.ફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. (એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.) એસોસીએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહિ આવે તેવા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ / રદ્દબાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૭) સદરહું રહેણાંક હેતુની ઈમારતોનુ સંકુલ કે જે રોયલ ગોલ્ડ ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાનાં નથી કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સમગ્ર ઈમારત વેચવાની થાય ત્યારે અગાશી બીલ્ડર્સ હિસ્સે આવશે અને તેમાં બીલ્ડર્સનો હકક કાયમીક ધોરણે રહેશે અને બીલ્ડર્સની મંજુરી વગર સમગ્ર ઈમારતની અગાસી કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોને સંયુકત રીતે કે સ્વતંત્રપણે વેચાણ કરવાની નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાસીમાં મોબાઈલ-ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે.. મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે

આપવાની થાય તો તેવા સમયે ફ્લેટ હોલ્ડરોએ. કે એસોસએશનને અમો એટલે કે બીલ્ડર્સની મંજુરી લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૮) ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

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

(૧૦) સદરહું ઈમારતમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં................ તા............. થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ ''રેરા'' કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં................ તા. .... થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ ''રેરા'' નાં કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હાઈ-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોઈને સદરહુ ઈમારત (સોસાયટી)ના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે અને અનુક્રમ નં. .... તા. .... નારોજ થયેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેક્લેરેશન) માં નિતિ-નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૨) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના ટાઈટલ ડીડ્ઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

(૦૧) શ્રી ભરત પંડ્યા એડવોકેટનું ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટની નકલ.

(૦૨) અ.નં............. તા................ નારોજ ''રોયલ એન્ટરપ્રાઈઝ''ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા દરજ્જો શ્રી શંકરભાઈ અરજણભાઈ પ્રજાપતિ નાએ કરી આપેલ ડીડ ઓફ ડેક્લેરેશન ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ભાગ-૨, કલમ-૧૩ હેઠળ માલીકીનો એકરાર એ.ઓ.પી.નાં નિયમો નકલ.

(૦૩) તા................ નારોજ ''રોયલ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

(૦૪) .... દસ્તાવેજની નકલ.

<u>મિલકતને લગતા ઉત્તરોત્તરનાં ટાઈટલ ડીડ્ઝ :</u>

(૦૧) ગામ નમુનો નં.૭/૧૨ ની નકલ.

વિગેરે.... વિગેરે...

<u>પરીશીષ્ટ-૧ (ઈમારત)</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૫ ના મોજે બાપોદ તા.વડોદરા ના રે.સ.નં. ૮૧૨/૧ વાળી જમીન જેનું કુલ માપ ૧૨૮૪૯ ચોરસ મીટર સંયુકત માલીકીની છે. તે પૈકી ૯૩૯૬.૧૯ ચોરસ મીટર જમીન બીનખેતી થયેલ છે. જે પૈકી બાંધકામ કરવા માટે ૮૩૩૨.૦૭ ચોરસ મીટર જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી રજાચીઠ્ઠી મેળવી નકશા મંજુર કરાવીને " રોયલ ગોલ્ડ " એ નામ રાખીને રહેણાંક ના ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલુ છે. જે પૈકી હાલ એ, બી તથા સી ટાવરનું બાંધકામ કરેલ છે. જે નીચે પ્રમાણેની મીલકત છે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે

પુર્વે : રે. સરવે નંબર ૮૧૨/૨ અને રોડ

પશ્ચિમે : રે. સરવે નંબર ૮૧૩/૧

ઉત્તરે : ૧૨ મીટર નો રોડ તથા રે. સરવે નંબર ૮૧૮/૧

દક્ષિણે : ૨૭ મીટર નો રોડ

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફટ... તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફલોરમાં : લીવીંગ રુમ,ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ચોક,બે બેડરુમ, બે

ટોયલેટ એવા .... યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા.

સેકન્ડ ફલોરથી : ઈલેવન ફલોર એમ મળી કુલ ૧૧ માળ માં ૪૪ ફલેટ એક ટાવર માં એ તથા બી તથા સી ટાવર ઈલેવન ફલોરમાં : લીવીંગ રુમ,ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ચોક,બે બેડરુમ, ના ટોટલ ૧૩૨ ફલેટ નું બાંધકામ કરેલ છે.

ટોયલેટ એવા .... યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા

એમ મળી કુલ ૩ ટાવર (૪૪) ફલેટસ્ મળી કુલ ૧૩૨ ફલેટસ્નું બાંધકામ કરેલ છે.

<u>પરીશીષ્ટ- ૨ (ફલેટ)</u>

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે <u>રોયલ ગોલ્ડ</u> નાં નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત માંહેથી .... માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નં. ....

http://www.pdf-tools.com

કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ......... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. આ .... છે. તથા વસ્તે પડતી જમીન .... ચો.મી. છે. તેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃસીમા :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-૩ (સહીયારી સુવિધા)

ઉપર જણાવેલ પરીશીષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ખોયતળીયે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારી દિવાલ, અગાસી વિગેરે... આ પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

અત્રે ------------------------------------મતુ અત્રે ------------------------------શાખ

લખીઆપનાર બીજા પક્ષવાળા

(૧) ઈન્દુબેન ગજેન્દ્ર પંચોલી તે મગનલાલ પંચોલીની દીકરી (૧)...........................

(૨) સંજીવ ગજેન્દ્ર પંચોલી (૨)...........................

http://www.pdftools.com

(૩) અરજણભાઈ ભલાભાઈ પ્રજાપતિ
તરફે અને તેઓના કુલમુખત્યાર
શંકરભાઈ અરજણભાઈ પ્રજાપતિ
તથા બીજા પક્ષવાળા
રોયલ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી
પેઢી તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(૧) શંકરભાઈ અરજણભાઈ પ્રજાપતિ

http://www.pdf-tools.com