:: <u>ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ</u> ::

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજેગામ ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં **રૈયાના સર્વે નં. ૧૭૫ પૈકી** જેના **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૨ (ડ્રાફટ).** એફ.પી. નં. ૩૯/૨ ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકીના **પ્લોટ નં. ૧૫** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૭૧-૬૫.** ચો.વા.આ ૨૦૫-૩૦ તથા **પ્લોટ નં. ૧૬** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૭૧-૬૫.** ચો.વા.આ ૨૦૫-૩૦ તેની કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૩૪૩-૩૦.** ચો.વા.આ ૪૧૦-૬૦ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **'ઓપેક વીલા'** તરીકે ઓળખાતી લો રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી તેના **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં. .** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** **છે** તથા ઓપન ટેરેસ જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** સહિત કુલ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** છે તથા તેને લાગ ટેરેશ **ચો.મી.આ.** છે. તે ફલેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા.

....
....

શ્રી .

ધર્મે : હિન્દુ. ઉ.વ.આ. . ધંધો : .

રહે.

:::::: તે ફલેટ ખરીદનાર :::::

<u>જોગ લખી આપનાર</u> ::-

(૧) શ્રી નાનજીભાઈ હરીભાઈ ઠોરીયા, હિન્દુ, ઉ.વ. પખ્ત. ધંધો : વેપાર.
રહે. "સંસ્કાર", ઉત્સવ પાર્ક બ્લોક નં. ૮૦. શેરી નં. ૨.
સાધવાસવાણી સ્કુલ પાસે. રાજકોટ

(૨) શ્રી શીવલાલ હીરાભાઈ વૈષ્ણવ, હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત. ધંધો : વેપાર.
રહે. "ઉમંગ". ન્યુ આકાશદીપ સોસાયટી શેરી નં. ૪.
રાધે હોટલ પાસે. મવડી પ્લોટ. ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ. રાજકોટ.

::::: તે ફલેટ વેચનાર :::::

('ફલેટ ખરીદનાર' તથા 'ફલેટ વેચનાર' એ સંજ્ઞામાં તેઓના વંશ. વાલી. વારસો. એકઝીકયુટર્સ.શ્વએડમીનીસ્ટે ટર્સ. એસાઈનીઝ. લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ. મુખત્યારો તથા અન્ય કાનની કદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સ માવેશ થયેલ ગણવામાં આવે છે.)
જત તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે ...

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજેગામ ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજક ોટ તાલુકાનાં **રૈયાના સર્વે નં. ૧૭૫ પૈકી** જેના **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૨ (ડાકટ).** એક.પી. નં. ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકીના **પ્લોટ નં. ૧૫** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૭૧-૬૫.** ચો.વા.આ ૨૦૫-૩૦ તથા **પ્લોટ નં. ૧૬** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૭૧-૬૫.** ચો.વા.આ ૨૦૫-૩૦ તેની કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૩૪૩-૩૦.** ચો.વા.આ ૪૧૦-૬૦ ની જમીન ઉપર લો-રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કર વા માટે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનના **બાંધકામ પરવાનગી નં....................................** થી બાંધકામ પ રવાનગી મેળવેલ છે અને આ જમીન ઉપર સદરહુ બાંધકામ પરવાનગી અન્વયેના મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાના હકકો. અધિકારો (પ્લાન પાસ) સહિતની જમીન અમોવેચાણ આપનાર એ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુકમ નં. **૫૮૦૮. તા.૧૦/૦૮/૨૦૧૮** થી શ્રી સતીષકુમાર પીતાંમ્બરભાઈ શ્રીમાળી વિગેરે-૧ વ્યિ કત પાસેથી ખરીદ કરેલ છે ત્યારથી અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના કબ્જા. ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. ત્યારબાદ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર **'ઓપેક વીલા'** નામની લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને તે રીતે સદરહુ **'ઓપેક વીલા'** તરી કે ઓળખાતી હાઈરાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી તેના **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.** . જેનો કારપે ટ એરીયા **ચો.મી.આ.** **છે** તથા ઓપન ટેરેસ જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** સહિત કુલ **કારપે ટ એરીયા ચો.મી.આ.** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** છે તે ફલેટ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના કબ્જા. ભોગવટા અને માલીકીનો આવેલ છે. જેનો કોઈપણ રીતે વ્યય. વેચાણ. વ્યવસ્થા કરવ ા અમોને સંપર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

(૨)સદરહુ **'ઓપેક વીલા'** તરીકે ઓળખાતી હાઈરાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી તેના **ફલોર** માં આવેલ **ફલે ટ નં.** . જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** **છે** તથા કિચનને લાગુ બાલ્કની જેનો કારપેટ એરીયા **ચો. મી.આ.** સહિત કુલ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** છે તથા તે ને લાગુ ટેરેશ **ચો.મી.આ.**છે. તે ફલેટ માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી. કબ્જા. ભોગવટા. ઈઝમેન્ટ અ ને સુખાધિકારો સહિત આજરોજ તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા.** **/- અંકે રૂપિયા**

પુરા માં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. તેના સંપ ૂર્ણ અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે. જેની આથી અમો પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. (તમોને વેચા ણ આપેલ ફલેટને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહ ફલેટ અથવા સદરહ મિલ્કત તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૩) સદરહુ **'ઓપેક વીલા'** ની સંપૂર્ણ મીલ્કતનુ વર્ણન અને ચતુ:સીમા આ દસ્તાવેજના શેડયુલ - **'એ'** માં દર્શાવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનુ વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનુ તથા ચતુ:સીમાઓનુ વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ - 'બી' માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સદરહ ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સવિધાઓન વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયલ - 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

(૪)સદરહુ **'ઓપેક વીલા'** ના નામથી ઓળખાતી હાઈરાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી આ નીચે લખ્યા શેડયુલ - 'બી' માં દર્શાવેલ વિગત વાળો ફલેટ તમોને આ દસ્તાવેજથી ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપીએ છીએ તેમજ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તથા આ હાઈરાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ રાજકોટની સબ-રજીસ્ટાર કચેરીના **અનુક્રમ નં. .... તા.... ....** ના રોજ **''ઓપેક વીલા ઓનર્સ એસોસીએશન''** ના નામથી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયે ઓનર્સ ડેકલેરેશન કરેલ છે. જે અનુસાર આ હાઈરાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે જોડાવાનુ રહેશે. તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો અને એસોસીએશનના નિયમો અનસાર વર્તવા તમો બંધાયેલા છો તેમજ તે હેઠળની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે.

(૫)સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબ્જો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક. હિત. હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહ ફલેટનો ઉપયોગ. ઉપભોગ. ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરી શકશો.

(૬) સદરહુ ફલેટના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ. દાદરો . (સ્ટેરકેઈસ) કોમન કર્વડ પાર્કીંગ પ્લેસ. લીફટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીગના અન્ય યુનીટ ઓનર્સ / કબ્જેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ. ભોગવટો અન્ય યુનીટ ઓનર્સ / કબ્જેદાર 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 હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સવિધાઓન વિસ્તત વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયલ - 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

(૭)સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો . તેમજ તમારા બીલ્ટઅપ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહુ બીલ્ડીગના એલીવેશન. સ્ટકચરલ. ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજાણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજાણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૮) સદરહુ ફલેટ તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત. ખાલી. નિર્ભય. નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો તમોને સોંપી આપેલ છે અને તમો

એ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહુ ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો અને તે તમો પુત્ર પૌત્રાદીક. લીલાવંશ. વારસો પરંપરા. યાવતચંદ્ર. દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો. વસજો. વસાવજો અને તેનો ઉપયો ગ ઉપભોગ ભોગવટો કરજો. સદરહુ ફલેટ અન્યને વેચાણ. ગીરો. ટાન્સ્ફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસી એશનના બાયલોઝને આધીન રહીને તેની વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૯) સદરહુ **'ઓપેક વીલા'** ના જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ તમોને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર ઉપર અને તેજ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે. જે હકી કતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયાસિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિ સ્સેદારો. કબ્જેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં **'ઓપેક વીલા'** વાળુ બીલ્ ડીગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીગમાં આવેલ અન્ય યુનીટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજ બ સ્થાનીક સતાવાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવુ બીલ્ડીગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બંધાવી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે. તે જ ફલોર ઉપર તેજ જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે તેવા અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હ કકદાર છો.

(૧૦)સદરહુ ફલેટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી. ખરાઈ કરી અ ને કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ ફલેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ ઉતરોતરના લેખ દસ્તાવેજની જરૂરી ખરીનકલો અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે.

(૧૧) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામ. સરકારશ્રીનુ કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનુ . બેન્કનું કે અન્ય વ્યકિતનુ કે પેઢીનુ કે કોઈપણનુ લેણ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથ ી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તે માં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક. હિત. હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને સદરહુ ફલેટ વે ચાણ કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે તેવુ તમોને વચન. વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચા ણ કિંમતનો પુરેપુરો ચકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વ પ્રકારના બોજા રહિત તમોને સદરહ ફલેટ વે ચાણ આપેલ છે.

રૂા. પૈ.	વિગત
રૂા.	

થી મળેલ છે.

રૂા. /- - **અંકે રૂપિયા** **પરા મળેલ છે.**

----

(૧૨) સદરહુ ફલેટનો શાંત. ખાલી. નિર્ભય. નિર્મળ કબ્જો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ ફલેટ સીટી સર્વે ઓકીસ કે સહકારી કચેરીમાં કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં. કે અન્ય જગ્યાએ તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટાન્સ્ફર કરાવી લેશો. તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહુ ફલેટને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેકસ. શિક્ષણ ઉપકર. સફાઈ કર. મહેસુલ કર. આજની તારીખ સુધીના અમારે ભરી આપવાના છે. ત્યાર પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતા તમામ તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૩) અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર તમો ખરીદનારના સદરહુ ફલેટમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટકચર ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો વેચનારના ધ્યાન પર લાવે તો અમો વેચનારએ શકય હોય ત્યાં આવી ખામી અમો વેચનારએ અમારા પોતાના ખર્ચે દિવસ-૩૦ માં દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનુ શકય ન હોયતો તમો ખરીદનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામા આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જેના માટે અમો વેચનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા નીયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી. ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો વેચનાર વળતર ચકવી આપવાપાત્ર નથી.

(૧૪)તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સંબંધમાં નીચેની ખાસ કરજોન અને બાબતોન તમારે પાલન કરવાન રહેશે.

(એ)**'ઓપેક વીલા'** બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા પ્લાન. બાંધકામ પરવાનગી. આરંભ પ્રમાણપત્ર. જમીનને લગતા દસ્તાવેજ. લે-આઉટ પ્લાન. બીનખેતી હુકમ. વિગેરે કાગળોનુ તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ. પહોળાઈ. માપ સાઈઝ દીશા. બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ. ફીકસ્ચર. સ્ટકચર. ડીઝાઈન. ફીટીંગ્સ અંગે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી અને અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચે નકકી થયા મુજબનો સદરહુ ફલેટ અમોએ તમો ખરીદનારને નકકી થયા સમય મુજબમાં સોંપી આપેલ છે અને તમો ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈસ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહુ ફલેટ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી અને તમો પાછળથી કોઈ વાંધા તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશો નહી. તેવં તમો ખરીદનાર અમો વેચનારને પાક વચન વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપી કબલ કરેલ

બી)**'ઓપેક વીલા'** માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવા માં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બીલ્ડીગના કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કર ી શકશો નહીં કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત. કબ્જા. ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઈપણ ફલેટના માલીક / કબ્જેદાર પોતાના ફ લેટમાં ટયુશન કલાસીઝ. બ્યુટી પાર્લર. વિડીયો પાર્લર. રેસ્ટોરન્ટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશે નહીં કે વિદ્યાર્થીને ભાડે આપી શકશો નહી પરંતુ ફકત ફેમીલી સાથે રહેતા હોય તેવી વ્યકિત ને જ ફલેટ ભાડે આપવાનો રહેશે જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે જે તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

સી)સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકો ટ મ્યુની. કોર્પોરેશનના બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતન ા બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

ડી)**'ઓપેક વીલા'** બીલ્ડીગની સલામતી. રક્ષણ. મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ યુનીટસના કબ્જે દારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બ ાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો યુનીટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ. ટેકસીઝ. મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ. વોચમેન પગાર . સફાઈ કામદાર પગાર. કોમન વપરાશમાટેનોઈલે. ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ તમારે એ સોસીએશનને ચુકવી આપવાનો રહેશે.

ઈ)સદરહુ એસોસીએશનમાં એક-એક વ્યકિત પ્રમુખ. સેક્રેટરી તથા ખજાનચી તરીકે કામ કરશે. આ પ્રમુખ. સે ક્રેટરી તથા ખજાનચી આ બીલ્ડીગ કે બીલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમારે વખતો વખત જે સુચના આપે તેન તમારે પાલન કરવાન રહેશે.

એફ) તમારી એકસ્કલ્યુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબ્જા. ભોગવટાનો ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભ રવાની તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડી

ગની અનડીવાઈડેડ કોમન કેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ તમારે એસોસીએશનને ચકવી આપવાની છે.

જી)તમારા કલેટના એરીયા વાળા કબ્જાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનુ રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીગ કરાવવાનુ જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.

એચ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેતી રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ - બોજો ગણાશે અને તેની વસલાત માટે તમારી મિલ્કત ઉપર એસોસીએશનનો અગ્રહકક રહશે.

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

એ) સદરહુ બિલ્ડીગની બિલ્ડીગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એક.એસ.આઈ. . ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હકક. સત્તા કે અધિકારો રહેશે નહી. ઉપરાંત વધેલો એક.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એક.એસ.આઈ. ના હકકો એસોસીએશન ઓક એલોટીડઝના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

બી) તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનને નીયત જગ્યાએ જ રાખવાના રહેશે તથા એરકન્ડીશનની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ. સીડી. કે કોમન ચાલમાં કેંકાય તે રીતે મુકવાના નથી તથા કોમન દિવાલમાં કોઈએ હોલ પાડવાના નથી તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ કલેટમાં સદરહુ ઈમારતના આર.સી.સી. કેમ સ્ટકચરને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કુત્ય કરવાનુંનથી કે તેવો કોઈ ભારે માલસામાન ભરવાનો નથી. તેમજ આ કલેટનો રહેણાંક સિવાયના કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી.

સી) આ બીલ્ડીગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને ઉતરોતર દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તેનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરી વેરીકાય કરેલ છે અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર હોવાની ખાત્રી થયેલ છે. જેથી ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર ઉઠાવી શકશો નહી.

ડી) **'ઓપેક વીલા'** માં આવેલ કલેટની માલીકી જે તે કલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ કલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંત સહીયારી સવિધાઓ ભોગવવા

માટે **'ઓપેક વીલા ઓનર્સ એસોસીએશન'**ના સભ્ય થવુ તમારા માટે ફરજીયાત છે અને સ દરહુ એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓ શેડયુલ - સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશો અને સદરહુ બીલ્ડીગન નામ **'ઓપેક વીલા'** રાખેલ છે તેમાં તમ ારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

ઈ) આ સાથેના શેડયુલ - સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોઈ તેમજ તેને આનુષાંગીક હોઈ ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્ય ાની માલીકી કે સહકબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટાન્સફર થઈ શકશે.

એફ) આ બિલ્ડીગમાં આવેલ અમારી માલીકીના અન્ય યુનીટસ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ફલે ટસ જયાં સુધી ખાલી કબ્જે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ. ખર્ચ કે તેને આનુષાંગીક ખર્ચ જયાં સુધી આવા ફલેટસ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મે ળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફલેટ તમોને વ ેચાણ આપેલ છે.

(૧૬) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દીષ્ઠ કરવામાં ન આવ્યા હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજો એટલે કે રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડ શે અને આવા કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખી તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે જે સર્વે માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ. ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિ િનયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું ન કકી કરવામાં આવે તો. આવી જોગવાઈઓ. તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અિ ધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવમાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ. આ કરા રના અમલ વખતે લાગ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૭) સદરહુ મિલ્કતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે યોગ્ય સબ-રજીસ્ટાર કચેરીમાં તમારી સાથે આવી અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે. એટલે કે આ વેચાણદસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ પેપર્સ. વકીલ ફી. લખ ાઈ ફી. નોંધણી ચાર્જ. ટાઈપ. ઝેરોક્ષ કે વેલ્યુએશન અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમો ખરીદનારે ભોગવવાનો છે જે ની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૮) સદરહુ મીલ્કતને લગતા ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે :-

(૧) આસીશ કે. મહેતા. એડવોકેટનું ટાઈટલ કિલયર સર્ટીફિકેટની નકલ.

(૨) સતીષકુમાર પીતામ્બરભાઈ શ્રીમાળી એ રાજકોટ ડે. એડમીનીસ્ટ્ટસ સાહેબ પાસેથી વારસાસર્ટી નં. ૧૩૬૦/૧૭. તા. ૩૧/૦૩/૧૮ થી મેળવેલ વારસાસર્ટીની નકલ

(૩) રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૭૪૧ તા. ૦૩/૧૦/૦૩ ના રોજ પિતામ્બરભાઈ સદાભાઈ શ્રીમાળી જોગ નાગજીભાઈ લવાભાઈ સાકરીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૪) સતીષકુમાર પીતામ્બરભાઈ શ્રીમાળી નાં નામનાં રેવન્યુ રેકર્ડ ની નકલ.

(૫) રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૭૪૦ તા. ૦૩/૧૦/૦૩ ના રોજ દર્શનાબેન રજનીકાંત રાજ યગરૂ જોગ નાગજીભાઈ લવાભાઈ સાકરીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની તે નકલ.

(૬) દર્શનાબેન રજનીકાંત રાજયગરૂનાં નામનાં રેવન્ય રેકર્ડ ગામ નમના નં. ૭/૧૨. ૮-અ ની નકલ

(૭) કાલેકટર કચેરી. રાજકોટનાં ૭૩/૨૦૦૦-૨૦૦૧. તા. ૧૭/૦૧/૨૦૦૧ ના રોજ નગજીભાઈ ધવા ભાઈ પટેલ નામથી થયેલ બીનખેતી તેના હકમની નકલ.

(૮) રાજકોટ મ્ય. કોર્પો દારા મંજર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૯)સદરહ જમીનની સનંદ હજ મળેલ નથી. સનંદ મળ્યેથી તમોને સોંપી આપવામાં આવશે.

(૧૦) ઉતરોતર તમામ રેવન્ય રેકર્ડ.

(૧૧) લીઝ ભાર્યા અંગે ની પહોંચ.

(૧૨) બાંધકામ પરવાનગી. આરંભ પ્રમાણપત્ર. બિલ્ડીગ પ્લાન. કમ્પ્લીશન સીર્ટીકીકેટની નકલો.

(૧૯) આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયલ્સ નીચે મજબ છે.

- :: શેડયુલ - 'એ' :: -

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજેગામ ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં **રૈયાના સર્વે નં. ૧૭૫ પૈકી** જેના **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૨ (ડાકટ).** એક.પી. નં. ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકીના **પ્લોટ નં. ૧૫** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૭૧-૬૫.** ચો.વા.આ ૨૦૫-૩૦ તથા **પ્લોટ નં. ૧૬** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૭૧-૬૫.** ચો.વા.આ ૨૦૫-૩૦ તેની કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૩૪૩-૩૩.** ચો.વા.આ ૪૧૦-૬૦ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **'ઓપેક વીલા** તરીકે ઓળખાતી હાઈરાઈઝ બહુમાળી ઈમારતનં બાંધકામ નીચે મજબ કરવામાં આવેલ છે.

બાંધકામનુ વર્ણન :-

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં કવર્ડ પાર્કિંગ. સીડી. એક લીફટ. એક ફાયર લીફટ. પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ. ઓપન પાર્કિ ગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ. સીડી. એક લીફટ. એક ફાયર લીફટ. પેસેજનું બાંધકામ તથા સેકન્ડ ફ્લોરમાં લીવીંગ. કિચન/ડાયનીંગ. બે બેડ.બે ટોયલેટ. બાલ્કની. ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ. કિચન/ડાયનીંગ. બે બેડ. બે ટોયલેટ. બાલ્કની એવા બે યુનીટ તથા સીડી. એક લીફટ. એક ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા થર્ડ ફ્લોર અને ફોર્થ ફ્લોરમાં લીવીંગ. કિચન/ડાયનીંગ. બે બેડ. બે ટોયલેટ. બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ ત થા સીડી. એક લીફટ. એક ફાયર લીફટ તથા પસેજનું બાંધકામ તથા ફીફથ ફ્લોર થી ઈલેવન્થ ફ્લોરમાં લીવીંગ. કિ ચન/ડાયનીંગ. ત્રણ બેડ. ત્રણ ટોયલેટ. બાલ્કની એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ. કિચન/ડાયનીંગ. બે બેડ. બે ટોયલેટ. બાલ્કની એવા બે યુનીટ તથા સીડી. એક લીફટ. એક ફાયર લીફટ. પસેજનું બાંધકામ તથા ટવેલ્થ ફ્લ ોરમાં લીવીંગ. કિચન/ડાયનીંગ. બે બેડ. બે ટોયલેટ. ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા સીડી. એક લીફટ. એક ફાયર લ ીફટ તથા પસેજનું બાંધકામ તથા કોમન ટેરેસનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે સમગ્ર ઈમારત **"ઓપેક વીલા"** ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	૧૨-૦૦ મી. નો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	સર્વે નં. ૬/૧ ની જમીન રોડ આવેલ છે.
પુર્વે	:	પ્લોટ નં. ૯૪ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	પ્લોટ નં. ૯૭ આવેલ છે.

- :: શેડયુલ - 'બી' :: -

'ઓપેક વીલા' તરીકે ઓળખાતી હાઈરાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી તેના **ફ્લોર** માં આવેલ **ફ્લેટ નં.** . જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** છે તથા ઓપન ટેરેસ **ચો.મી.આ.** છે તે ફ્લેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. જે ફ્લેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે :-

ઉતરે :

દક્ષીણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

- :: શેડયુલ - 'સી' :: -

'ઓપેક વીલા' તરીકે ઓળખાતી હાઈરાઈઝ બહમાળી ઈમારતમાં આવેલી સહીયારી સવિધાઓ નીચે મજબ છે.

'ઓપેક હીલ' ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીગમાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ કલોર તથા કર્સ્ટ કલોર કોમન કવર્ડ પાર્કિગની સુવિધા. સીડી. સીડીરૂમ. લીફટ. ફાયર લીફટ. લીફટરૂમ છેલ્લા માળની અગાસી તથા તેની ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો. ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો. ગંદાપાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન. કુંડીઓ. ગટર. ડેનેજ. કમ્પાઉન્ડ વોલ. એન્ટી ગેઈટ. ઈન્ટર કોમ. જનરેટર સીસ્ટમ. રીસેપ્શન. પાર્કિગ તથા કર્સ્ટ કલોર પાર્કિગમાં આવેલ સી.સી. ટીવી કેમેરા. બિલ્ડીગમાં આવેલ ઓપન જગ્યા. કોમન ઈલેકટીક લાઈટ કીટીંગ તથા મીટર. ગ્રાઉન્ડ કલોરથી ટોપ કલોર સુધી આવેલ પેસેજ તથા પેસેજની કોમન લાઈટ. સોલાર. વિગેરે તેમજ બોર. સબ-મશીબલ પંપ. તેમજ પાણીની લાઈનો. વીજળીની લાઈનો. પાણીની તથા ગટરની લાઈનના જોડાણ. બિલ્ડીગના પાયા. મુખ્ય દિવાલો. બિમ. કોલમ. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટકચર વિગેરે કોમન કેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે અને આ સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ **'ઓપેક વીલા'** ના તમામ સભ્યોએ કરવાનો રહેશે અને નંદનિકેતનના હાલ તથા ભવિષ્યના તમામ કલેટ ધારણકર્તા વ્યકિતઓએ સભ્ય બનવ કરજીયાત રહેશે અને એ.ઓ.પી. ના નીતી નીયમોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે.

આ શેડયુલ - 'સી' માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ કેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો કલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી. વાંચી. સમજી. વિચારી. જીવ કાયમ રાખી. બીનકેકે. અકકલ હોશીયારીથી. કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ. ધાક ધમકી કે લાલચ પ્રલોભનને વશ થયા વગર. ઉપર મુજબનો ચુકતે અવેજ સ્વીકારી. અમારી મુકત સંમતિથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ. વાલી. વારસો વિગેરે તમામ વેરે કબુલ. મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહીઓ કરી આપી. શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ. તા. / /૨૦૧૮

અત્રે:::મત | અત્રે:::શાખ

.... | (૧)....................................

શીવલાલ હીરાભાઈ વૈષ્ણવ

.... | (૨)....................................

નાનજીભાઈ હરીભાઈ ઠોરીયા

(વે ચ ના રાઓ)

....

શીવલાલ હીરાભાઈ વૈષ્ણવ

....

નાનજીભાઈ હરીભાઈ ઠોરીયા

(વેચનાર)

....

શ્રી

(ખરીદનાર)