–:: ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર–ર ચીત્રા,(રૂવા), ભાવનગર જિલ્લાના ભાવનગર તાલુકાના ભાવનગર શહેર ભાવનગરમાં ઉતર કૃષ્ણનગરના બોરડીગેઈટ વિસ્તારમાં આવેલ સીટીસર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં.પ, માપશીટ નંબર.૧૧૪ના સીટીસર્વે નંબર–૧પર૯/બ/૧ થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝહોલ્ડ રાઈટસવાળા પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩પ૪.૮ર ચોરસ મીટર ઉપર રેસીડન્સીયલ કમ કોર્મશીયલના મિશ્ર હેતુ માટેની બાંધકામ કરેલ ઈમારત કે જે **" હિરામોતી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત માંહેથી ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....તથા પ્રોજેકશન/બાલ્કની ચો.મી.આ.**.............મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....જેનો બિલ્ટપ એરીયા ચો.મી.આશરે ....** (ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નંબર– BMC/23-08-2018/ 995196/01/000069,on dated 16.10.2018 અન્વયે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ) નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ .

કુલ રૂ............./– અંકે રૂપિયા ....પુરા સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂ................./–

વેલ્યુજોન : W5/0/14/B **ફલેટનો ભાવ : રૂ.૭,૭પ૦/–**

લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર :– (૦૧) ...., ધર્મે : હિન્દું, ઉ.વ.આ......., વ્યવસાય. ...., રહે.........................**(આધાર કાર્ડ નંબર–........................), (૦ર)** ...., ધર્મે : હિન્દું, ઉ.વ.આ......., વ્યવસાય............, રહે................................,**(આધાર કાર્ડ નંબર– ....),** તે લખાવી લેનાર/ ફલેટ ખરીદનાર (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **" એલોટી "** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) તે શબ્દના પ્રયોગ (Expresssion) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થની વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર :– મેસર્સ એચ.એમ. એન્ટરપ્રાઈઝ રજીસ્ટર ભાગીદારી પેઢી ફર્મ રજીસ્ટર નંબર– GUJBVN00530, PAN No.

...ર...

AAKHF2575D, ઠે.પ્લોટ નંબર–૧૭,જવાહર કોલોની,ડો.જોગદીયાના દવાખાના સામે, બોરડીગેઈટ,ભાવનગર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :– **(૧) મોહનભાઈ શંકરભાઈ સોલંકી,** ઉ.વ.આ.૫૮, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દું, ઠે.ફલેટ નંબર–૩૦૧, પરમેશ્વર ફલેટસ,રૂપાણી દિવડી પાસે,ભાવનગર, **(૨) જતીનભાઈ મોહનભાઈ સોલંકી,** ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દું, ઠે.ફલેટ નંબર–૩૦૧, પરમેશ્વર ફલેટસ,રૂપાણી દિવડી પાસે,ભાવનગર, **(૩) ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી,** ઉ.વ.આ.૨૩, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દું, ઠે.ફલેટ નંબર–૩૦૧, પરમેશ્વર ફલેટસ,રૂપાણી દિવડી પાસે,ભાવનગર, **(૪) જીજ્ઞેશ ધિરજલાલ શાહ,** ઉ.વ.આ.૫૦, ધંધો.વેપાર,ધર્મે.હિન્દું,ઠે.ફલેટ નંબર–એ/૧૦, અંતરીક્ષ ફલેટ, પ્લોટ નંબર–૧૧૯૦/એ, સેનેટોરીયમ રોડ,ઘોઘાસર્કલ,ભાવનગરના ભારતીય ભાગીદારી કાયદા અન્વયે તા.૦૧.૦૪.૨૦૧૭ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજના આધારે અધિકૃત થયેલ ભાગીદાર :– **ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી,** ઉ.વ.આ.૨૩, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દું, ઠે.ફલેટ નંબર–૩૦૧, પરમેશ્વર ફલેટસ,રૂપાણી દિવડી પાસે,ભાવનગર, **(આધાર કાર્ડ નંબર–૪૪૭૦ ૩૮૫૯ ૩૦૩૦)** (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે) તે લખી આપનાર/ફલેટ વેચનાર.

જત : તમો ફલેટ ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો ફલેટ વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ ફલેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ : –

(૧) ભાવનગર જિલ્લાના ભાવનગર તાલુકાના ભાવનગર શહેર ભાવનગરમાં ઉતર કૃષ્ણનગરના બોરડીગેઈટ વિસ્તારમાં આવેલ સીટીસર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં.૫, માપશીટ નંબર.૧૧૪ના સીટીસર્વે નંબર–૧૫૨૯/બ/૧ થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝહોલ્ડ રાઈટસવાળા પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૪.૮૨ ચોરસ મીટર જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીએ તા.૨૨.૦૯.૨૦૧૭ના વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર–૩૧૮૮ થી **(૧) ગોપાલભાઈ જીતેન્દ્રભાઈ ભટ્ટ, (૨) પ્રકાશભાઈ જીતેન્દ્રભાઈ ભટ્ટ, (૩) કેતકીબેન જીતેન્દ્રભાઈ ભટ્ટ તેઓ જતીનભાઈ મહેશભાઈ મહેતાના ધર્મ પત્નિ** પાસેથી ખરીદ કરેલ.

...૩...

(૨) ત્યારબાદ ઉપરોકત રીતે અમોની ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલશહેર ભાવનગરમાં ઉતર કૃષ્ણનગરના બોરડીગેઈટ વિસ્તારમાં આવેલ સીટીસર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં.૫, માપશીટ નંબર.૧૧૪ના સીટીસર્વે નંબર–૧૫૨૯/બ/૧ થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝહોલ્ડ રાઈટસવાળા પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૪.૮૨ ચોરસ મીટર જમીન ઉપર ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નંબર– BMC/23-08-2018/ 995196/01/000069, on dated 16.10.2018 તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રેસીડન્સીયલ કમ કોર્મશીયલના મિશ્ર હેતુ માટેનાં બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ. જે ઈમારતને **"હિરામોતી હાઈટસ"** નામ આપેલ છે.

(૩) ઉપરોકત મિલકત અંગે **તા.૦૧.૦૪.૨૦૧૭** નાં રોજ અમોની **" મેસર્સ એચ.એમ. એન્ટપ્રાઈઝ "** નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ અમો **ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી** એકની હાજરી અને સહિથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો ભાગીદારને વહીવટ કરવાની સતા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સતા હાલની તારીખે અમલમાં છે તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોકત સતાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ ઈમારત માંહેનાં ફલેટ નો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સતા અને અધીકાર ધરાવીએ છીએ.

(૪) ઉપરોકત વિગતે રેસીડન્સીયલ કમ કોર્મશીયલના મિશ્ર હેતુ માટેની ઈમારત **" હિરામોતી હાઈટસ "** નું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ **" હિરામોતી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત જેની વિગત તથા ચર્તુ : સીમા આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ–૧** માં આપવામાં આવેલ છે. તે **ઈમારત માંહેથી ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર–............. કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ................ તથા** એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફલેટના હિસ્સા તરીકે **પ્રોજેકશન/બાલ્કની ચો.મી.આ.............** ખરીદવા કબુલ થાય છે તે મળી **ફલેટ નંબર–...............નો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.............. થાય** છે. સદરહુ ફલેટની વિગત તથા

...૪...

ચર્તુ : સીમા આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ફલેટ તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા......................./– અંકે રૂપિયા ....પુરા**માં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ ફલેટને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ–૩** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ફલેટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની વેચાણ અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

(૫) સદરહુ ફલેટનાં વેચાણ અવેજની રકમ **રૂા..................../–અંકે રુપીયા ....પુરા** ખરીદનાર તરફથી નીચેની વિગતોએ મળી ગયેલ છે.જેની આ પહોચ લખી આપીએ છીએ.

(૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ 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 ફલેટ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેન્કમાંથી લોન કે ધિરાણ લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈ કોઈપણ વ્યકિતએ લીધેલ લોન સામે ગીરો કે મોર્ટગેજમાં આપેલ નથી કે કોઈ લોન સામે કોઈપણ પ્રકારની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમો ખરીદનારને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ અંગેનો વેચાણ અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્ભય 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 કોઈપણ જાતનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવાં કે વેરાબીલો, વિજ વપરાશનું બીલ, કોર્પોરેશનનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ ફલેટ તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ

...૫...

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 થતા અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું. તેમજ આ ફ્લેટ અંગેના કમ્પલીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામી ટાઈટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૦) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ **" હિરામોતી હાઈટસ "** માં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧. સદરહુ **" હિરામોતી હાઈટસ "** બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેઈલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા ભાવનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્રો બીલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફ્લેટ ની સીચ્યુએશન લંબાઈ,પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફ્લેટ ની માપ સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૨. સદરહુ ફ્લેટ ના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવાં કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદર, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટ 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)

...૬...

નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં **પરિશિષ્ટ–૩** માં આપવામાં આવેલ છે.

૩. સદરહુ " **હિરામોતી હાઈટસ** " નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતના ફલેટ માલીકોનું એક એસોસીએશન રચેલું છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ/નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના ફલેટ ધારકે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો છે. " **હિરામોતી હાઈટસ** " ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેની ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ ફલેટ ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના **રૂા........................./– અંકે રૂપિયા ....પુરા** ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના નામે ચેક મારફત ચૂકવવાના રહેશે અને " **હિરામોતી હાઈટસ** " બીલ્ડીંગના એસોસીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ ફલેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ અમારી માલીકીના " **હિરામોતી હાઈટસ** " માં વેચાણ ન થયેલ ફલેટ નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસીએશનને

...૭...

અમારી પાસેથી બીલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહીં.પરંતુ જયાં સુધી શ્રી રાધેશ્યામ રેસીડેન્સી ઈમારતના મેઈન્ટેન્સ અંગે ઓનર્સ એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તમો ફલેટ ધારકે માસીક મેઈન્ટેનસ ચાર્ઝ **રૂા............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા** પ્રમોટર્સને ચુકવવાનો રહેશે.

૪. સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીગ કે બીલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૫. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બીલ્ડીગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે દાદર, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કીગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બીલ્ડીગના તમામ ફલેટ નું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીગનાં એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીગનાં તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી, બિલ્ડીગ તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૬. સદરહુ ફલેટ માટેનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહીં. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ ફલેટ નાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

...૮...

તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઈફટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૭. તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકન્ડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી લીકેજ, દાદર કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૮. સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ,દાદર, પાર્કીંગ, વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતા જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

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

૧૦. તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું ફલેટ માં અમારા નામનું પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દીવસ–૧૫ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ, બી. એમ. સી. વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી દિવસ –૧૫ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૧. તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ સદરહું ફલેટ સબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે

ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ ફ્લેટ , સરકારી, અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી દિન–૧૫ માં તમો તમારા નામે ટ્રાનસફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

૧૨. સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતને સદરહુ ફ્લેટ નાં કલીયર અને માર્કેટેબલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના 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 ફ્લેટ ના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવાં કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ ફ્લેટ 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 ફ્લેટ નો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૧૪. સદરહુ ફ્લેટ માં તમો ખરીદનારાએ આર.સી.સી.(સ્ટ્રકચર) કે દિવાલોને નુંકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુંકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ– સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ ફ્લેટ તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટ માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફ્લેટ હોલ્ડર ધ્વારા કરી શકાશે નહીં.

...૧૦...

ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૧૫. આ ફલેટ માં ફલેટ હોલ્ડરોએ આ ફલેટ નો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફલેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર–ધંધા માટે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફલેટ નો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ ફલેટ માં રહેતા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફલેટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી, કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ ફલેટ ની ઈમારતની દીવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફલેટ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં ફલેટ 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 મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફલેટ ખરીદ કરેલ છે તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ફલેટ હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

૧૬. આ ફલેટ ના ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટ નો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફલેટ   હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સી થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. આ ઈમારતના ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટ માં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૭. સદરહુ **" હિરામોતી હાઈટસ "** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, ભાવનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા

...૧૧...

સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ ભાવનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ ભાવનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૮. સદરહુ ફલેટ અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુંકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુંકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૧૯. સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ " **હિરામોતી હાઈટસ** " રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

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

૨૧. સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફલેટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર અને નીચેના ફલેટ હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૨. સદરહુ ફલેટ નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી

...૧૨...

લેનારના શીરે છે એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૨૩. સદરહુ બિલ્ડીગના હાલના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. અમો વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી સદરહુ બિલ્ડીગની અગાસી તમો ફલેટસ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. ભવિષ્યમાં અમો ધારાસર એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય ત્યારે અમે વધારાનું બાંધકામ કરવા માટે ડેવલપ કરવા માટે વેચાણ કરવા સહિત તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો છે. તેમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ કરવાનો નથી કે અટકાયત કરવાની નથી કે ભવિષ્યમાં વ્યકિતગત કે સંયુકત રીતે એસોસીએશન મારફતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી કે તમોને કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કરવાનો હકક નથી. સદરહું બિલ્ડીગના હાલના છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર વધારાના એફએસઆઈ મુજબ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનું થાય ત્યારે નવા બાંધકામ ઉપરની છેલ્લામાળની અગાસી તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવીધા ગણવાની રહેશે. સમગ્ર બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ટાવર કે મશીનરી પ્રમોટરની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકશો નહીં, પરંતુ સદરહુ અગાસી તમો ફલેટ હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૪. ઉપરોકત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, ફલેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીગના એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે, અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

૨૫. સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ વાળા બિલ્ડીગમાં કાર પાર્કીગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કીગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે નિયત

કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે.

૨૬. સદરહુ ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ ફલેટ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ એસોસીએશન જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફલેટ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફલેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી.આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોસીએશને નકકી કરેલા દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન ધ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ફલેટ ટ્રાન્સફરની ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો ફલેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તેવા ફલેટ હોલ્ડરને એસોસીએશન ધ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ ફલેટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭. સદરહુ રેસીડેન્શીયલ કમ કોર્મશીયલ મિશ્ર હેતુની ઈમારતનું સંકુલ કે જે " **હિરામોતી હાઈટસ** " ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર– ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું 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 ફલેટ હોલ્ડરોએ કે એસોસીએશને અમો એટલે કે પ્રમોટરની લેખીત મંજુરી લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૮. ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારની ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૨૯. લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. રીન્યુ

...૧૪...

કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના 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.

૩૦. સદરહું ફ્લેટ ની સ્ટ્રક્ચરલ લાયાબલીટી પઝેશન આપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષના સમય સુધીની પ્રમોટર્સની રહેશે આ સમયગાળા દરમીયાન સ્ટ્રક્ચરલ ડેમેજીસ થાય તો સ્ટ્રક્ચરલ એન્જી. જણાવે તે પ્રમાણે રીપેરીગ કરવાની જવાબદારી પ્રમોટર્સની રહેશે.

(૧૧) સદરહુ ફ્લેટ **" હિરામોતી હાઈટસ "** ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફ્લેટ અંગે ક્રમ–૧૦ હેઠળ આવેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટ નો ઉપયોગ તેના નીતી નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ **" હિરામોતી હાઈટસ "** ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે **રજીસ્ટ્રેશન નંબર– ...., તા..................૨૦૧૮ થી** નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" નાં કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવતો ફ્લેટ **" હિરામોતી હાઈટસ "** ઈમારતમાં આવેલ હોઈને, સદરહુ ઈમારતના ઓનર્સ એસોસીએશનના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે, અને એ.ઓ.પી.(ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) નાં નીતિ–નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ અંગેનો ટાઈટલ ડીડઝ 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 થાય છો.

૧. ભાવનગર મ્યુનીસીપાલીટીની કારોબારી સમીતીના ઠરાવ નંબર–૧૫૩૫, તા.૧૯.૦૭.૧૯૬૬ ખરીનકલ.

૨. શાંતિલાલ વલ્લભજીભાઈ મહેતા પાસેથી પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧ વિકાસ કો–ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટી લીમીટેડ **(રજી.ઘર નંબર–૧૨૬૨, તા.૧૮.૦૬.૧૯૬૫)** એ ગઈ તા.૦૨.૦૮.૧૯૬૭ના ખરીદ કર્યા અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૮૪૮ (રજી.નંબર–૧૭૪૨ નંબર તા.૨૯.૦૯.૧૯૬૭)

૩. જીતેન્દ્રભાઈ નર્મદાશંકર ભટ્ટના નામનું શેર સર્ટીફીકેટ અસલ.

૪. જીતેન્દ્રભાઈ નર્મદાશંકર ભટ્ટના નામનો પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧નો પશ્ચિમ તરફના ભાગની ૪૨૪.૩૯ ચોરસવાર જમીન ફાળવવા અંગેનો ગઈ તા.૨૫.૦૯.૧૯૭૨ના રોજનો એલોટમેન્ટ લેટર અસલ.

૫. જીતેન્દ્રભાઈ નર્મદાશંકર ભટ્ટના નામનુ વોર્ડ નં.૫, માપશીટ નંબર.૧૧૪ના સીટીસર્વે નંબર.૧૫૨૯/બનું પ્રોપર્ટીકાડ ઝેરોક્ષ.

૬. સદરહું પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧ના ત્રણ ભાગ કરવાનો ભાગ પ્લાનનો નકશો તા.૨૬.૦૪.૧૯૯૧ ઝેરોક્ષ.

૭. સ્ટેટ બેંક ઓફ સૌરાષ્ટ્ર તરફથી ગઈ તા.૨૧.૦૪.૧૯૮૭ના રોજ નો લોન ભરપાઈ થઈ ગયા અંગે તેમજ બોજો મુકત કર્યા અંગે પત્ર આપવામાં આવેલ હતો.

૮. વિકાસ કોઓપરેટી હાઉસીગ સોસાયટી લીમીટેડ રજી.ઘર નંબર–૧૨૬૨, તા.૧૮.૦૬.૧૯૬૫ને ફડચામાં લઈ જવાનો ફડચા અધિકારી શ્રી, ભાવનગરનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક–ફડચ/૦૧/ખ–૪/૮૯૯/૦૫, તા.૨૧.૧૨.૨૦૦૫ ઝેરોક્ષ.

૯. ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના દફતરે લીઝ રજીસ્ટરે પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ માં સોસાયટીનું નામ કાયમી રાખી જીતેન્દ્રભાઈ નર્મદાશંકર ભટ્ટનું નામ દાખલ કરવા અંગે એસ્ટેટ વિભાગનો પત્ર ડે.કમી.એસ્ટેટ મં.નં.૯૯, તા.૦૯.૦૭.૨૦૦૮ ઝેરોક્ષ.

૧૦. સદરહું પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧ના પશ્ચિમભાગવાળી મિલ્કત અંગે જીતેન્દ્રભાઈ નર્મદાશંકર ભટ્ટ અને યતીન ચંદ્રકાન્ત ભટ્ટ વચ્ચે કબ્જા વગરના વેચાણનો કરાર નંબર–૧૫૫૪ થી ગઈ તા.૨૦.૦૩.૨૦૧૦ ઝેરોક્ષ.

૧૧. કબ્જા વગરના વેચાણનો કરાર નંબર–૧૫૫૪ તા.૨૦.૦૩.૨૦૧૦ને રદ કરવાનો કરાર નંબર–૩૩૩૬, તા.૨૮.૦૬.૨૦૧૦ ઝેરોક્ષ.

...૧૬...

૧૨. જીતેન્દ્રભાઈ નર્મદાશંકર ભટ્ટનું અમદાવાદ–જોધપુર ખાતે ગઈ તા.૩૧/૧૦/૨૦૧૨ના રોજ અવસાન થયાનું મરણ પ્રમાણ પત્ર.
૧૩. ડોલરબેન જીતેન્દ્રભાઈ ભટ્ટનું રાજકોટ ખાતે ગઈ તા.૨૮/૦૧/૨૦૧૫ના રોજ અવસાન થયાનું મરણપ્રમાણપત્ર.
૧૪. અમો વેચાણ આપનારાઓના નામનું સીટીસર્વે વોર્ડ નંબર–૫ના સીટીસર્વે નંબર–૧૫૨૯/બનું પ્રોપર્ટીકાર્ડ.
૧૫. પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ અમો વેચાણ આપનારાઓના નામે ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના દફતરે નામ ટ્રાન્સફર થયાનો ઠરાવ નંબર–૫૪૩, તા.૩૧.૦૮.૨૦૧૭ અસલ.
૧૬. પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એવાળી મિલ્કત અંગે ઘરવેરો,શીક્ષણવેરો, સફાઈવેરો,પાણી ફી ભર્યાની વર્ષ ૨૦૧૨–૧૩ ની પહોચ અસલ.
૧૭. પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એવાળી મિલ્કત અંગે ઘરવેરો,શીક્ષણવેરો, સફાઈવેરો,પાણી ફી ભર્યાની વર્ષ ૨૦૧૭–૧૮ પહોચ અસલ.
૧૮. પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એવાળી મિલ્કત અંગે લીઝ ફી વર્ષ ૨૦૧૭–૧૮ના સમય માટે ભરપાઈ કર્યાની પહોચ અસલ.
૧૯. પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એનો ભાવનગર મહાનગરપાલીકાનો સ્કેચની ઝેરોક્ષ.
૨૦. સીટીસર્વે નંબર–૧૫૨૯/બ–૧ના સીટીસર્વે સ્કેચની ઝેરોક્ષ.
૨૧. અમો વેચાણ આપનારનો તા.૨૨.૦૯.૨૦૧૭ના રોજનો રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર–૩૧૮૮ ની ઝેરોક્ષ તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી ભર્યાની પહોચ ઝેરોક્ષ.
૨૨. અમો વેચાણ આપનાર મેસર્સ એચ.એમ.એન્ટરપ્રાઇઝનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ ઝેરોક્ષ.
૨૩. અમો વેચાણ આપનારના નામનું સીટીસર્વેનું પ્રોપર્ટીકાડ ઝેરોક્ષ નકલ.
૨૪. અમો વેચાણ આપનારના નામનો ભાવનગર મહાનગરપાલીકાનો નામ ટ્રાન્સફરનો ઠરાવ ઝેરોક્ષ.
૨૫. હિરામોતી હાઈટસનો મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી ઝેરક્ષ.

...૧૭...

– : પરિશિષ્ટ–૧ (ઈમારત) : –

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર–ર ચીત્રા, (રૂવા), ભાવનગર જિલ્લાના ભાવનગર તાલુકાના ભાવનગર શહેર ભાવનગરમાં ઉતર કૃષ્ણનગરના બોરડીગેઈટ વિસ્તારમાં આવેલ સીટીસર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં.પ, માપશીટ નંબર.૧૧૪ના સીટીસર્વે નંબર–૧પર૯/બ/૧ થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝહોલ્ડ રાઈટસવાળા પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩પ૪.૮ર ચોરસ મીટર ઉપર રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલના મિશ્ર હેતુ માટેની બાંધકામ કરેલ ઈમારત કે જે " **હિરામોતી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખાય છે.

ભોય તળીયે :– દુકાન,કવર્ડ અને અનકર્વડ પાર્કીંગ, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલા માળ થી છટઠા માળ સુધી :– લીવીંગ રૂમ, કિચન, વોશ, બે બેડરૂમ વીથ એટેચ ટોયલેટ, પ્રોજકશન/બાલ્કની એવા રહેણાકીય ફલેટો તથા દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

સાતમા માળ ઉપર :– એક ફલેટ જેમાં લીવીંગ રૂમ, કિચન, વોશ, બે બેડરૂમ વીથ એટેચ ટોયલેટ, પ્રોજકશન/બાલ્કની એવા રહેણાકીય ફલેટો તથા દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર બિલ્ડીગના સાત માળમાં કુલ ૧૩ ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કુલ –પ દુકાન આવેલ છે.

– : ચર્તુ : સિમા : –

પુર્વ તરફ :– પુર્વ તરફ પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/બી આવેલ છે.

પશ્રિમ તરફ:– પ્રશ્રિમ તરફ બોરડી ગેઈટ થી પ્રભુદાસ તળવા તરફ જતો પ૦ ફુટનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

ઉત્તર તરફ:– ઉતરે તરફ પ્લોટ નંબર–૩૩૩ શાંતિલાલ વલ્લભજી મહેતાનું મકાન આવેલ છે.

દક્ષિણે તરફ:– દક્ષિણે તરફ બોરડી ગેઈટ થી ખેડુતવાસ તરફ જતો પ૦ ફુટનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

...૧૮...

– : પરિશિષ્ટ–૨ (ફલેટ) : –

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે **''હિરામોતી હાઈટસ''** નાં નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત માંહેથી ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર–............ જેનો **કારપેટ એરીયા ચે.મી.આ.................તથા પ્રોજેકશન/બાલ્કની ચો.મી.આ...............** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....**, જેનો **બિલ્ટપ એરીયા ....ચોરસ મીટર** થાય છે તેની ચર્તુ : દિશા નીચે મુજબ છે.

– : ચર્તુ : દિશા : –

ઉતર તરફ :–

દક્ષિણ ફરફ :–

પુર્વ તરફ :–

પ્રશ્રિમ તરફ :–

– : પરિશિષ્ટ–૩ (સહીયારી સુવિધા) : –

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, દરેક બિલ્ડીગના કોમન દાદર તથા કોમન પેસેઝ,ચાલ, બિલ્ડીગની કોમન લીફટ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, નળ–ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, કોમન ટેરેસ, દાદર કેબીન, બહારની દિવાલ, તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ અને એન્ટરન્સ ગેઈટ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સહીયારી સુવિધા બધા જ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારે નુંકશાન પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

...૧૯...

મિલ્કતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફ–૨

મિલ્કતનુંસરનામું :–ફલેટ નંબર–.......,હિરામોતી હાઈટસ,પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ, બોરડીગેઈટ, ભાવનગર.

મિલ્કત રાખનારની સહી :–

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી :–

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચૂકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવેલ 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.

સ્થળ : – ભાવનગર.

તારીખ : –

અત્રે..મતુ,અત્રે..શાખ

....   (૧)...
                                                                      સાક્ષીની સહી

(ખરીદનાર)

....   (૨)...
                                                                      સાક્ષીની સહી

(ખરીદનાર)

....

મેસર્સ એચ.એમ.એન્ટરપ્રાઈજ ભાગીદારી પેઢી વતી
અધિકૃત ભાગીદાર ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી,
(વેચાણ આપનાર)

...૨૦...

મતા ફોટા અને અંગુઠા છાપનું પરીશીષ્ટ

....
(ખરીદનાર)

....
(ખરીદનાર)

....
મેસર્સ એચ.એમ.એન્ટરપ્રાઈજ ભાગીદારી પેઢી વતી
અધિકૃત ભાગીદાર ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી,
(વેચાણ આપનાર)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર–વેચાણ દસ્તાવેજ,ગામનું નામ–ભાવનગર,સીટીસર્વે નંબર–૧૫૨૯/બી/૧
" હિરામોતી હાઈટસ " ફલેટ નંબર–............. ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.