-:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::-

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ **ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૬ પૈકી** જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૪(રૈયા), ઓ.પી. નં. ૩૨ ના એફ.પી.નં.૬૭૯ ની જમીન ચો.મી. ૩૩૧૩-૦૦ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણની મંજુરી વાળી જમીન ના પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૯૮૧-૪૦ તથા કોમન પ્લોટ એરીયા ચો.મી.આ.૩૩૧-૬૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૩૧૩-૦૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" ગુંજન બસેરા "** તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ ઈમારતો નું રહેણાંક સંકુલન પૈકી **વિંગ-" ..... "** ના **...... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં.........** જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........(બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી...........)નો ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

વેચાણ કિમત રૂ....................../-અંકે રૂપીયા .... પુરા.

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૮૬, તા.૧/૦૬/૨૦૧૮

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

જોગ લખાવીલેનાર ::-

....
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, વ્ય-.......,
રહે...
(PAN NO..................)

-:: ફલેટ ખરીદનાર
-:: લખાવી લેનાર

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

જોગ લખી આપનાર ::- (PAN NO. AAHFG 1424F)

મે. ગુંજન એવેન્યુના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧)શ્રી પિયુશભાઈ રામજીભાઈ કોશિયા,
(૨)શ્રી મનસુખભાઈ માવજીભાઈ જાવિયા,
(૩)શ્રી દેવકરણમાઈ હરજીભાઈ ધોડાસરા,
(૪) શોભનાબેન વસંતભાઈ ચનીયારા,
(૫)શ્રીમતી રીટાબેન શૈલેશભાઈ ભાલોડીયા,
(૬)શ્રીમતી લલીતાબેન દિનેશકુમાર પટેલ,

(૭)શ્રીમતી શિલ્પાબેન ભરતકુમાર ડઢાણીયા,

(૮)શ્રીમતી ઉર્મીલાબેન અમીતકુમાર ત્રાંબડીયા,

(૯)શ્રીમતી મુક્તાબેન હરીલાલ પટેલ,

ઉપરોકત બધા ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પખ્ત, વ્ય–વેપાર

સરનામું:– ગુંજન એવેન્યુ, ઈન્ડીયન પાર્ક પાસે, રૈયા સર્કલ, રાજકોટ.

ઉપરોકત ક્રમ નં.(...)શ્રી ....ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ કર્તા દરજજે

–:: ફલેટ વેચનાર

–:: લખી આપનાર

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

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

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ **ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૬ પૈકી** જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૪(રૈયા), ઓ.પી. નં. ૩ર ના એફ.પી.નં.૬૭૯ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૩ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૨૪૨૯–૦૮ તથા સાર્વજનીક પ્લોટ ની જમીન ચો.મી.૩૩૧–૪૬ તથા આંતરીક રોડની જમીન ચો.મી. ૫૫ર–૪૬ ના તમામ હકકો અને અધીકાર સહીત કુલ જમીન ચો.મી.૩૩૩૧–૦૦ શ્રીમતિ લતાબેન કમલેશભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૬૪૨૩, તા.૨૫/૦૫/૨૦૦૭ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન ના જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની મંજુરીના વર્ગીકરણ નં.૩૫, તા.૧૩/૧૧/૨૦૦૭ થી લે–આઉટ પ્લાન રી–વાઈઝ મંજુર કરાવેલ છે.જે મુજબ પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.૨૯૮૧–૪૦ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ ની જમીન ચો.મી.૩૩૧–૬૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૩૩૧૩–૦૦ થયેલ છે. જે કલેકટર કચેરી, રાજકોટ ના હુકમ નં.એન.એ. રીવાઈઝ– પ્લાન–કેસ રજી.નં.૩/૦૭–૦૮, તા.૧૨/૧૨/૨૦૦૮ થી રીવાઈઝ લે–આઉટ પ્લાનની મંજુરી મેળવેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહું અમોની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો પૈકી શ્રી કમલભાઈ કિશોરભાઈ પટેલ ભાગીદારી ફેરફારના દસ્તાવેજ રજી.નં.૨૪૮૮, તા. ૧/૦૪/૨૦૧૬ થી છુટા થતા કુલ નવ ભાગીદારો આ ભાગીદારી પેઢીમાં અમલમાં છે. તથા ઉપરોકત નંબરે નોંધાયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ માં ભાગીદારી પેઢી તથા તેના ભાગીદારો વતી અમોને સદરહું મિલ્કતને લગતા તમામ કામકાજો તથા પેઢી તથા તેના ભાગીદારો વતી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં સહી કરવા તથા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અન્ય ભાગીદારો વતી કબુલાત આપવા માટે માટે હકક, સત્તા અને અધીકાર આપવામાં આવેલ છે. જે અધીકારોની રૂએ સદરહું તમોના જોગ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

ત્યાર બાદ રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૪૪, તા. ૧૮/૦૬/૨૦૧૮ થી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. જે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ ઉપરોકત વિગતે આવેલ જમીન માં લો–રાઈઝ ઈમારત વિંગ–"એ", વિંગ–"બી" તથા વિંગ–"સી" તથા એક કલબ હાઉસનું બાંધકામ કરેલ છે. જે બાંધકામ ને અમો વેચાણ આપનાર **" ગુંજન બસેરા "** તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, સદરહું **" ગુંજન બસેરા "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક સંકુલ માં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ **વિંગ–"એ" તથા વિંગ–"બી"** માં ગ્રાઉન્ફ ફલોર પર કવર્ડ પાર્કિંગ તથા પહેલા માળ થી પાચમા માળ સુધી લીવીંગ કમ ડાયનીંગ હોલ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એક માળ પર આઠ યુનીટ એ કુલ એસી(૮૦) યુનીટ તથા **વિંગ–"સી"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર કાવર્ડ પાર્કિંગ તથા પહેલા માળ થી પાચમાં માળ સુધી લીવીંગ કમ ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર, પોર્ચ એવા છ યુનીટ મળી કુલ ત્રીસ(૩૦) યુનીટ નું બાંધકામ કરેલ છે., આમ **" ગુંજન બસેરા "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક ના સંકુલમાં કુલ મળી એકસોદસ (૧૧૦) યુનીટ/ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) આમ, ઉપરોકત મુજબ **" ગુંજન બસેરા "** તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ ઈમારતો નું રહેણાંક સંકુલન પૈકી **વિંગ–" ..... "** ના **...... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં.........** જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........(બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી............) તથા તે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના ફલેટની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફલેટ 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 કીંમતનો પુરે પુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

રકમ રૂા.	**બેંકનું નામ**	**ચેક નં.**	**તારીખ**

(૩) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટના આખા એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃસીમાં આ સાથેના પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ છે. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટની વિગત તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે, તથા તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે, તેની સહીયારી અને અવિભાજય 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 મંજુર છે.

(૪) સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડ્સ કલીયર છે. અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડ્ઝ(લેખ દસ્તાવેજો)તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડ્ઝ કલીયરની ખાત્રી કરેલ છે. સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડ્ઝની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડ્ઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહુ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ સ્પેસીફીકેશન પ્લાન રૂડા કચેરીએ આપેલા બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે. તથા તમોએ જાતે જોયા છે. તથા તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમજ તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીંબીગ વર્ક તથા ઈલેકટ્રીક વર્ક તથા ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા બારી દરવાજા તથા વર્કમેનશીપ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોને આજ રોજ સંભાળેલ છે. તેથી ફ્લેટની માપસાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા, તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીંબીગ 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 સ્ટ્રકચરલ ખામી, ફ્લેટ ની અંદર બાંધકામ ના વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. અને જો તેવી ત્રુટી દુરસ્ત કરવી શકય ન હોય તેવા કિસ્સામાં ફાળવણીમાં મેળવનાર પ્રત્સાહક પાસેથી આવી ત્રુટી બદલ અધીનીયમના પ્રબંધો મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર થસે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા, 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 ઉપરોકત જોગવાઈ લાગુ પડશે નહી.

(૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગ ભાગ નથી.સદરહુ ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવાને હકદાર છો.

(૮) સદરહુ ફ્લેટના બિલ્ટઅપ 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 ફ્લેટસ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદારને 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. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવતો ફ્લેટ સાથે તમોને આપવામાં આવતી કોમન એમીનીટીઝ કે જે સહીયારી સુવીધા તમો ફ્લેટ ખરીદનાર કે ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની માલીકીની નથી 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.

સદરહું પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન અરિયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડ્યુટીની રકમ, રજીસ્ટેશન ફી ની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ/ડીપોઝીટ ની રકમ માથી ચુકવવાની છે/રહેશે અથવા બીજી તરફ વાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૯) સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન વાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો, તેમજ તમારા કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચરક કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન જેમ કે બીમ, કોલમ, સ્લેબ, બાલ્કની અંદર તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા કાર પાર્કિંગ એરીયા કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ રાખેલ છે.

(૧૦) સદરહુ ફ્લેટ તમોને માલીકીના ધોરણે ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કીંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ શંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહું ફ્લેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પોત્રાધીક, લીલાવંશ, વારશો, પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફ્લેટ અન્યને વેચાણ ગીરો ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ હાલના અને પ્રવર્તમાન સોસાયટીકે ઓસોસીએશનના બોયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવાને હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહુ તમોને જે ફ્લોર (માળ)ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.તે ફ્લોર 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 ફ્લેટ વાળુ બિલ્ડીંગ પડી જાયતો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાય 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 ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે, તેજ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલાજ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો 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 ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે સરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકતીનું 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 ફ્લેટ 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 કીંમતનો પુરે પુરો અવેજ ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩) સદરહુ ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહું 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 સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતને લાગતા તમામ વેરાઓ જેવાકે હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વગેરે ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગનું કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા તારીખ કે આ દસ્તાવેજ થયા તારીખ જે પહેલા હોય તે તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારએ ભરવાના છે. તથા તદ ઉપરાંત બાંધકામ પ્લાનમાં સાથે મંજુર થયેલ સહીયારી અને અવીભાજય સુવીધાને લગતા વેરાઓ તમોએ તમોનું ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનમાં જમા કરવાના રહેશે. તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન

પહોચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધીકારીના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–૨ માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલેકે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારોકે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(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 ઈલેકટ્રીક પાવર સપ્લાય જાળવવા વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએસન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટે ઈલે.ચાર્જીસ વગેરેના તમારે વરાળે પડતા ભાગનું ખર્ચ તમારે એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનું રહેશે.અમારી માલીકીની **" ગુંજન બસેરા "** માં વેચાણન થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોયતો તમારા એસોસીએશનએ અમારી પાસેથી બીલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં એસોસીએશનની બંધારણની જોગવાઈઓ મુજબ અને વખતો વખત થયેલ ઠરાવો મુજબ હોદેદારો નીમવામાં આવશે. અને જરૂર પડયે એક વ્યકતીની 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 એક્ષકલુઝીવ પઝેસનની જગ્યા અંગે એટલેકે તમારા કબજા ભોગવટાના ફલેટ બાબત 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 કંપ્લીશનની તારીખથી અથવા દસ્તાવેજ કર્યા તારીખથી જે વહેલા હોય તે સમયથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બિલ્ડીગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસીલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્ષીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોકત 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 ડયુઝડ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્ર હકક છે.

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

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

(આઈ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ 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 ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, પાણીનો અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફટ, વગેરેનો ઉપયોગ તમો ફલેટસ હોલ્ડરોએ 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 ફલેટ હોલ્ડરોએ ફલેટ નો ઉપ્યોગ કોમર્શીયના હેતુ (જેમ કે ટયુશન કલાસ, યોગા કલાસ, બ્યુટી પાર્લર વિગેરે) માટે ઉપ્યોગ કરવાનો નથી.

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

(એ) સદરહુ બીલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફલેટસ ઓનર્સની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધા ગણવાની છે તેમજ ઉપરના માળે આવેલ અગાસીમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ઉપરના માળે આવેલ અગાસીનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. પરંતુ તેની ઉપર તમો ફલેટ ઓનર્સએ કે ઓસોસીએશએ ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈ વસ્તુ રાખી રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નીયમ ની વિરૂધ્ધ જઈ પરવાનગી વગર અન્ય વસ્તુ ઉભી કરી શકશો નહી કે ભાડે આપી શકશો નહી. પરંતુ સરદહુ ઉપરના માળે આવેલ અગાસી તમો ફલેટ હોલ્ડરો ની સહીયારી માલીકીની હોય ને સહીયારી રીતે સાથે વપરાશ કરી શકશો. તથા અમો વેચાણ આપનારની ટેરેશમાં કે ભવિષ્યમાં મળતી એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી રહેશે નહી.

(બી) સદરહુ એકમના અવેજમાં સદરહુ સંકુલમાં ભોગવવાના કોમન એરીયાના ખર્ચાની રકમનો હિસ્સો સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં અત્રે ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, કે સદરહુ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટના કેવલ અંદરના વિસ્તારને વેચાણ આપવાનું નકકી થયું છે, અને ફલેટ હોલ્ડરને સામાન્ય સુવીધાનો વપરાશ કરવાની છુટ આપવાથી આવી સામાન્ય સુવીધામાં તેનો કોઈ હકક અથવા હિત ઉપસ્થીત 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 ત્યા સુધી કે તે અથવા તેના કોઈ હિસ્સાને કોઈ રીતે ચોકકસ પણે કોઈ વ્યકિત (વ્યકિતઓ) ને તબદિલ ન કરવામા આવે. અમો વેચાણ આપનાર અન્યથા ચોકકસ પણે નકિક કરે તે સિવાય સામાન્ય

વિસ્તારો માંથી આવવા–જવા માટે સદરહું જમીનો, ખુલ્લા સ્થળો અને તમામ અથવા કોઈ સામાન્ય વિસ્તારમાથી આવવા–જવા સિવાય તેને કોઈપણ પ્રકારે કોઈદાવો હકક, માલીકી હકક અથવા હિત રહેશે નહી. પરંતુ તેમ છતા અમો વેચનાર દ્રારાનિશ્ચીત કરવામા આવેલ છે, તેવી જાળ વણી–સીકયુરીટી ડીપોઝીટ /વારંવાર થતા ખર્ચા ધોરણસર ફલેટ હોલ્ડર ચુકવશે તો જ ફલેટ હોલ્ડરને સામાન્ય સવલતોનો ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.અને તેમાથી અવર–જવર કરવાનો હકક રહેશે, તે જ રીતે ફલેટ હોલ્ડર જાળવણી–સીકયુરીટી ડીપોઝીટ/ચાર્જીસ ન ચુકવે કે અત્રે કરેલી લેખિત કોઈ શરતોનો કોઈપણ પ્રકારે ભંગ કરે તો ત્યાં સુધી ફલેટ હોલ્ડરને અવિભાજય સામુહીક સવલતોનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામા આવશે નહી.

(સી) આ બિલ્ડીંગના સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી 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 નહી.

(ડી) **" ગુંજન બસેરા "** 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 કનેકશન છે. તેના વપરાશ બદલ ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકએ વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવીધા માટે સદરહું બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર , સબમર્સીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે, તેમજ બિલ્ડીંગના કંપાઉન્ડમાં અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાકો અગાસીમાં પાણીનો ટાકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે પાણીના ટાકામાથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારનો છે. જો તમો ફલેટ(ઓનર્સ/કબજેદાર) ભવિષ્યમાં નળ ચાર્જીસ ભરવામાં કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કે ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(ઈ) **" ગુંજન બસેરા "** બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, સી.સી.ટી.વી. તથા પાણીના નિકાલની લાઈન આપવામાં આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જેતે રહેણાંકના ફલેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમા જેતે ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારએ અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેની લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂરપડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની રહેશે. અને આ સહીયારી સુવીધામાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(એફ) **" ગુંજન બસેરા "** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટની માલીકી જેતે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલેકે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટની માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધા ભોગવવા માટે **" ગુંજન બસેરા ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન "** ના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધા તમો ભોગવી શકશો.અને તેમની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને સંકુલનું નામ **" ગુંજન બસેરા "** રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સલંગ્ન હોય તેમજ તેને આનુશાંગી હોય ઈનસેપરેબલ છે. તથા તમોને આ સાથે આપવામાં આવેલ એ.ઓ.પી.માં

દર્શાવવામાં આવેલ સહીયારી અને અવિભાજય સુવીધાનો ઉપયોગ એ.ઓ.પી.માં દર્શાવેલ શરતોને આધીન કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યાસિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેવા પ્રસંગે સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે વખતો વખત સુધારા સાથેના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૧૭) સદરહું માલીકોને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડ્ઝ)નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જે હાલ અમોના કબજામાં છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. તથા જરૂર પડયે તેની ખરી નકલ તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે કાઢાવી લેવાની રહેશે.

૧] ગુંજન બસેરા ફલેટ માલીકોનું એ.ઓ.પી. ની નકલ.

૨] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૪૪, તા. ૧૮/૦૬/૨૦૧૮ ની નકલ. તથા આરંભ પ્રમાણ પત્રની નકલ.

૩] મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન પ્લાનની નકલ.

૪] મે. ગુંજન એવેન્યુના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ કરેલ રજી.અનુ.નં.૨૪૮૮, તા. ૧/૦૪/૨૦૧૬ થી કરેલ ભાગીદારી ફેરફારના દસ્તાવેજની નકલ.

૬] રાજકોટ કલેકટર કચેરી ના હુકમ નં.એન.એ.રીવાઈઝ–પ્લાન–૬૫–કેસ,રજી. નં. ૩/૦૭–૦૮, તા. ૧૨/૧૨/૨૦૦૮ ની નકલ.

૭] રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન ના જમીન આંકવા ભાગ કરવાના વર્ગીકરણ નં. ૩૫, તા. ૧૩/૧૧/૨૦૦૭ ની નકલ. તથા મંજુર થયેલ રીવાઈઝ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૮] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૬૪૨૩, તા. ૨૫/૦૫/૨૦૦૭ થી મે. ગુંજન એવન્યુ ભાગીદારી પેઢીના જોગ શ્રી પ્રવિણકુમાર વલ્લભદાસ રામાણી જાતેથી તથા અન્ય શ્રીમતિ લતાબેન કમલેશભાઈ પટેલ વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૯] શ્રીમતિ લતાબેન કમલેશભાઈ પટેલ વિગેરેએ તા. ૯/૦૫/૨૦૦૭ થી શ્રી પ્રવિણકુમાર વલ્લભદાસ રામાણીને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૦] મે. ગુંજન એવેન્યુના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો તારીખઃ–૨૨/૦૨/૨૦૦૭ ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

૧૧] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૩૫૭, તા. ૧/૦૫/૨૦૦૭ થી શ્રીમતિ લતાબેન કમલેશભાઈ પટેલ વિગેરેના જોગ શ્રી અરજણભાઈ પોપટભાઈ હાપલીયા ના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી કમલેશભાઈ રતનશીભાઈ પટેલ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૨] રાજકોટના મે.સીવીલ જજ(સીડી) સાહેબના કોર્ટના સ્પે.દી.દાવા નં. ૨/૨૦૦૦ મુજબ રજીસ્ટર્ડ અનું નં. ૧૫૫૩, તા.૮/૦૨/૨૦૦૭ થી કરેલ સમાધાન નોંધી આપવાનો દસ્તાવેજ નકલ.

૧૩] શ્રી અરજણભાઈ પોપટભાઈ હાપલીયાએ તા.૯/૦૫/૨૦૦૬ થી શ્રી કમલેશભાઈ રતનશીભાઈ પટેલ ને કરી આપેલ આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૪] રાજકોટ કલેકટર કચેરી ના હુકમ નં.એન.એ.લેરે.કોક.–૬૫–કેશ નં. ૯૮/૦૫–૦૬, તા. ૧૭/૦૨/૨૦૦૬ ની નકલ.

૧૫] રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન ના જમીન આંકવા ભાગ કરવાના વર્ગીકરણ નં. ૧૫૨, તા. ૧/૦૩/૨૦૦૫ ની નકલ. તથા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૧૬] ફાઈનલ પ્લોટના સ્કેચની ખરી નકલ તથા પુનઃવહેંચણી પત્રકની નકલ.

૧૭] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૯૬૦૭, તા. ૨૩/૧૨/૨૦૦૪ થી શ્રી અરજણભાઈ પોપટભાઈ હાપલીયા ના જોગ શ્રી જીલુભા નાથુજી રાજપુત વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી ધીરજલાલ માધવજીભાઈ પટેલએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

૧૮] રાજકોટ પ્રાંત કચેરીના હુકમ નં. પ્રાક–અપીલ–ટુકડાધારા– કેસ નં. ૩/૦૫, તા. ૨૫/૦૭/૨૦૦૫ ની નકલ.

૧૯] મામલતદાર કચેરીના હુકમ નં. વહવ–વશી–૨૩૦૨/૦૪, તા.૨૭/૦૨/૨૦૦૪ થી આપેલ એકત્રીકરણના હુકમની નકલ.

૨૦] મામલતદાર રાજકોટના તકરારી કેશ નં. ૮૧/૨૦૦૧, તા.૨૮/૦૧/૨૦૦૩ ની નકલ.

૨૧] રાજકોટની કોર્ટ ના સ્પે.દી.કેસ નં. ૨/૨૦૦૦ ના કામમા તા.૧૨/૦૯/૨૦૦૨ થી થયેલ હુકમની નકલ.

૨૨] સ્વ. નાથા મેધા રાજપુતના વારસદારો શ્રી જીતુબા નાથુજી વિગેરેએ તા.૬/૦૩/૨૦૦૨ થી ધીરજલાલ માવજીભાઈ પટેલ તથા યોગેશ અમૃતલાલ પટેલને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામું નકલ.

૨૩] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૨૨૨૯(નવા નં. ૪૩૧૨/૧૯૯૯)તા. ૫/૦૪/૧૯૮૪ થી શ્રી શીવાની કો.ઓપ. હાઉસીંગ સોસાયટી લી.ના જોગ રાજપુત નાથાભાઈ મેધભાઈએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૨૪] ગામ નમુના હકકપત્રક નં.૬ ની ઉતરોતર નોંધોની નકલ.

(૧૮) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફલેટના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારના શીરે છે. તથા ત્યાર બાદ આવતા ઈન્કમ ટેક્ષ બાબતની નોટીસની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટની કિંમતમાં અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ચાર્જ જેમ કે સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ, કે જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. પાવર કનેકશન ચાર્જ, નળ કનેકશન ચાર્જ, હાઉસ ટેક્ષ ચાર્જ, ગેસ કનેકશન 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 ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૨૦) ભવિષ્યમાં જે સભ્યો ફલેટ 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 ફલેટ ટ્રાન્સફર કરવાના સંજોગોમાં એસોસીએશન પાસેથી ન વાંધા પ્રમાણપત્ર તથા નો–ડ્યુ પ્રમાણપત્ર નામ જોગ એસોસીએશનમાંથી મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે.

(૨૧) સદરહું તમોના જોગ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ સાટાખત નં.........., તા........... ના રોજ કરી આપેલ સાટાખત કરાર મુજબ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

(૨૨) આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ નીયમો અથવા વિનીયમો એઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરાર ની જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવેશ. તથા કાયદા નીયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરાર ની અન્ય જોગવાઈ ઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

પ રિ શિ ષ્ટ – ૧

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ **ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૬ પૈકી** જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૪(રૈયા), ઓ.પી. નં. ૩૨ ના એફ.પી.નં.૬૭૯ ની જમીન ચો.મી. ૩૩૧૩–૦૦ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીન ના પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૯૮૧–૪૦ તથા કોમન પ્લોટ એરીયા ચો.મી.આ.૩૩૧–૬૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૩૧૩–૦૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" ગુંજન બસેરા "** તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ ઈમારતો નું રહેણાંક સંકુલ માં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ **વિંગ–"એ" તથા વિંગ–"બી"** માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કવર્ડ પાર્કિંગ તથા પહેલા માળ થી પાચમા માળ સુધી લીવીંગ કમ ડાયનીંગ હોલ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એક માળ પર આઠ યુનીટ એ કુલ એસી(૮૦) યુનીટ તથા **વિંગ–"સી"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર કાવર્ડ પાર્કિંગ તથા પહેલા માળ થી પાચમાં માળ સુધી લીવીંગ કમ ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, સ્ટોર, પોર્ચ એવા છ યુનીટ મળી કુલ ત્રીસ(૩૦) યુનીટ નું બાંધકામ કરેલ છે., આમ **" ગુંજન બસેરા "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક ના સંકુલમાં કુલ મળી એકસોદસ (૧૧૦) યુનીટ/ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. જે પૈકી તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ ના **વિંગ–"....."** ની ચર્તુઃસીમાં નીચે મુજબ છે.

ચર્તુઃસીમાં

ઉતર :–

દક્ષિણ :–

પુર્વ :–

પશ્ચિમ :–

પ રિ શિ ષ્ટ – ૨

સદરહું ઉપરોકત **" ગુંજન બસેરા "** ના વિંગ– " ...... " માહેના .... માળ ના ફલેટ નં. .... કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........ (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી............)જેની ચર્તુઃસીમાં નીચે મુજબ છે.

ચર્તુઃસીમાં

ઉતર :– ....

દક્ષિણ :– ....

પુર્વ :– ....

પશ્ચિમ :– ....

પ રિ શિ ષ્ટ – ૩

" ગુંજન બસેરા " ના નામે આવેલ રહેણાંક લો–રાઈઝ સંકુલની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા બે લીફટ, લીફટરૂમ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, બોર, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સબ–મર્સીબલ પંપ, તથા પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, એલીવેશન, કલર ટ્રીટમેન્ટ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ફલેટ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

તથા સદરહું **" ગુંજન બસેરા "** માં આવેલ વિંગ–" એ " તથા વિંગ– " બી " તથા વિંગ– "સી " માં આવેલ કવર્ડ પાર્કીંગ સીવાય તમામ પાર્કીંગની જગ્યા, ગેઈટ તથા વેઈટીંગ એરીયા, સીકયુરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા તથા વી.ડી.પી., તથા ફરતે કમ્પાઉન્ડ હોલ વિગેરે સુવિધા તથા મંજુર થયેલ પ્લાનમાં સહીયારી તથા અવિભાજય સુવિધા **" ગુંજન બસેરા "** ના વિંગ– " એ " તથા વિંગ–" બી " તથા વિંગ–" સી " ના તમા ફલેટ માલીકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ **" ગુંજન બસેરા "** ની વિંગ– " એ " તથા વિંગ– " બી " તથા વિંગ–" સી "ના કોઈપણ ફલેટ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

ઉપરોકત ફલેટનો 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 મંજુર સહીઓ છે.

રાજકોટ.

તારીખઃ–................

અત્ર..મતુ, અત્ર... શાખ

————————————————— —————————————

—————————————

....

મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨–એ મુજબનુ પરિશિષ્ટ

—————————————————

(વેચનાર)

—————————————————

શ્રી

(ખરીદનાર)