<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેર મહાનગર પાલીકામા સમાવિષ્ટ કરવામા આવેલ ગામ નાનામવા ના રેવન્યુ સર્વે. નં ૪૬ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં ર૦, ઓ.પી.નં ર૫ પૈકી તથા ફાયનલ પ્લોટ નં ર૫/૧ પૈકી ની બીનખેતી જમીન પર આવેલ દીપવન પાર્ક નામે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ પ્લોટ નં ૫૩ ની જમીન ચો.મી. ૧૬૫-૮૪ તથા પ્લોટ નં ૫૪ જમીન ચો.મી. ૧૫૧-૬૦ ની જમીન પર બાંધવામા આવેલ આલ્ફા મંગલમ ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત ના .... માળે આવેલ ફલેટ નં .... જેનો બીલ્ટ અપ એરીયા...... છે, તે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

જમીન : બાંધકામ : ચો.મી

બાંધકામ પ્રકાર : આર.સી.સી સ્ટ્રકચર બાંધકામ વર્ષ

વેચાણ કિંમત રૂા. .... /-અંકે રૂપિયા .... પૂરા

RERA REG NO.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર /લખાવી લેનાર :-</u>

૧. **PAN NO.**

ધર્મે : , ઉ.વ.આ. : ,ધંધો : ,

...... તેઓ ખરીદનાર

<u>બીજા પક્ષકાર /લખી આપનાર :-</u>

આલ્ફા ઈનફ્રાસ્ટ્રકચરના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો **PAN NO. ABMFA 3479N**

૧.શ્રી અંબરીષભાઈ દેવશંકરભાઈ મહેતા

ધર્મે :હિન્દુ, ઉ.વ.આ. :૪૬, ધંધોઃ વેપાર,

ર. શ્રીમતી નમ્રતા અંબરીષભાઈ મહેતા

ધર્મે :હિન્દુ, ઉ.વ.આ. :૪ર, ધંધોઃ વેપાર,

૩. શ્રીનીતેશભાઈ વિનોદરાય ભૂવા

ધર્મે :હિન્દુ, ઉ.વ.આ. :૪૩, ધંધોઃ વેપાર,

૪. શ્રીમતી અમી નીતેશભાઈ ભૂવા

ધર્મે :હિન્દુ, ઉ.વ.આ. :૩૭, ધંધોઃ વેપાર,

૫. **શ્રીમતીગીતાબેન વિનોદરાય ભૂવા**

ધર્મે :હિન્દુ, ઉ.વ.આ. :૬૦, ધંધોઃ વેપાર,

૬. **શ્રી ધીરજલાલ જીવરામભાઇ મહેતા**

ધર્મે :હિન્દુ, ઉ.વ.આ. : ૬૦, ધંધોઃ વેપાર,

બધા રહે. રાજકોટ.

ઠે.લક્ષ્મીકૃપા, જલારામ - ૩,

શ્રીજીનગર, શેરી નં ૨,

યુનીર્વસીટી રોડ, રાજકોટ.

ભાગીદાર નં ૧ વાળા તે જાતે તથા

ભાગીદાર નં ૨ થી ૬ ના કુલમુખત્યાર દરરજે ..... તેઓ વેચનારાઓ

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર આ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ :-

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેર મહાનગર પાલીકામા સમાવિષ્ટ કરવામા આવેલ ગામ નાનામવા ના રેવન્યુ સર્વે. નં ૪૬ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં ૨૦, ઓ.પી.નં ૨૫ પૈકી તથા ફાયનલ પ્લોટ નં ૨૫/૧ પૈકી ની બીનખેતી જમીન પર આવેલ દીપવન પાર્ક નામે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ પ્લોટ નં ૫૩ ની જમીન ચો.મી. ૧૬૫-૮૪ તથા પ્લોટ નં ૫૪ જમીન ચો.મી. ૧૫૧-૬૦ ની જમીન પર બાંધવામા આવેલ આલ્ફા મંગલમ ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત વાળી જમીનના પ્લોટ નં ૫૩ ૧. શ્રીમતી અલ્કાબેન ભાવેશભાઇ કોટક તથા ૨. શ્રીમતી હિનાબેન પ્રવિણભાઇ વિઠલાણી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ અનું નં ૪૦૩૧ થી તા. ૦૯-૦૮-૨૦૧૮ના રોજ ખરીદ કરેલ છે. તેમજ પ્લોટ નં ૫૪ અમોએ ૧. શ્રીમતી પારૂલબેન પ્રવીણભાઇ આહયા તથા ૨. શ્રીમતી શારદાબેન મનસુખભાઇ વિઠલાણી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ અનું નં ૪૦૩૨ થી તા. ૦૯-૦૮-૨૦૧૮ રોજ ખરીદ કરેલ છે. આ જમીન ખરીદ કર્યા બાદ, અમોએ સદરહુ જમીનનો રહેણાકના હેતુ માટે વિકાસ કરેલ છે. પ્લોટ નં ૫૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૫.૮૪ તથા પ્લોટ નં ૫૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૧.૬૦ એમ કુલ જમીન ૩૧૬.૪૪ ચો.મી. ઉપર લો રાઇઝ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાથી બાંધકામ પરવાનગી નં ૯૧૮ તા. ૨૭-૦૯-૨૦૧૯ ના રોજ મેળવેલ છે તથા બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે અને પરવાનગી મુજબ ઇમારતનુ બાંધકામ અમોએ શરૂ કરેલ છે. આ ઇમારતનું નામ અમોએ આલ્ફા મંગલમ રાખેલ છે. તે રીતે મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન સહીતની જમીનમા અમો પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઇનો પણ કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો નથી. તે રીતે પૂર્ણ થયેલ બાંધકામ સહીતની જમીનમા અમો પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઇનો પણ કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો નથી. અમો સદરહું મિલ્કતનાં અમો ભાગીદારો માલિક અને કબ્જેદાર છીએ. સદરહું મિલ્કત અમારા કબ્જા ભોગવટામાં છે. અમો આલ્ફા ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોએ અમો ભાગીદાર નં ૧ શ્રી અંબરીષભાઇ દેવશંકરભાઇ

મહેતા જોગ દસ્તાવેજ અનુ નં ૨૫૩૩ થી તા ૧૬-૦૩-૨૦૨૦ના રોજ કુલમુખત્યારનામુ લખી આપીને સદરહુ મિલ્કતને લગતા તમામ વ્યવહાર કરવાની સતા અને અધિકાર આપેલ છે માટે સદરહુ મીલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવહાર, કરવાનો અમોને અધિકાર છે.

૨. જે આલ્ફા મંગલમ ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતના .... માળે આવેલ ફ્લેટ .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે તથા બાલ્કની / વોશ નો કારપેટ એરીયા .... છે. **<u>સદરહુ યુનીટનો તમો ખરીદનાર જોગ રજી. નં...........થી તા................ના રોજ વેચાણ કરાર કરી આપેલ છે.</u>**

તે ફ્લેટનો તમો ખરીદનાર જોગ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ તમો જોગ કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. .... /-અંકે રૂપિયા .... પૂરામા આજરોજ કરી આપીએ છીએ. અમો વેચનાર સરદહુ મિલ્કતનો અવેજ નીચેની વિગતે તમારા તરફથી મળેલ છે. સદરહુ મિલ્કતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, પ્રત્યક્ષ, કબજો અમોએ તમોને આજરોજ સોપી આપેલ છે તે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે અને હવે આજથી તમો માલીક અને કબજેદાર થયા છો.

૩. સદરહુ ઇમારતની ચતુઃસીમા તથા વર્ણન આ સાથેના દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ એ માં તથા તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની ચતુઃસીમા તથા વર્ણન પરિશિષટ-બી મા અને ઇમારત માહેની સમગ્ર કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરીયા વગેરે આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ - સી મા દર્શાવવામા આવેલ છે.

૪. મિલ્કત વેચનારના અમારા તમામ પ્રકારના હકક અને જવાબદારી સહીતના માલિકી, કબજા, ભોગવટાના સઘળા હકો સહિત તેના સુખાધિકાર તથા ઇઝમેન્ટના હકો સહિત તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે. તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કતનો વિના તકરારે કબજો સંભાળેલ છે. તે તમો તથા તમારા પુત્ર પૌત્રાદીક, વંશ વારસો ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અગર ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સ્થાનીકે, પ્રત્યક્ષ કબજો જોઇ, તપાસી, માપણી કરી, સંતોષ પ્રાપ્ત કરી તમોને વેચાણ આપી તેનો ખાલી, શાંત, નિર્ભય અને બીનતકરારી કબજો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. આજથી સદરહું મિલ્કતના તમો સુવાંગ માલિક બનો છો તે તમો તથા તમારા પુત્ર પૌત્રાદીક, વંશ વારસો ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમો તમારૂ દીલ ચાહે તે રીતે આ મિલ્કતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર કે કોઇપણ વ્યકિત, બેન્ક, કંપની, પેઢી, સંસ્થા કે લોનથી કે અન્ય રીતે કરજ, ગીરો કે બોજો કે જામીનગીરી કે લેણુ નથી. આ મિલ્કત અમારી સુવાંગ અને સંપૂર્ણ માલીકી હકની છે, તેમા અમારા સિવાયના બીજા કોઇનો લેશમાત્ર હકક, હિત, હિસ્સો કે અધિકાર નથી. ઉપરની તમામ બાબતોને અમો સંપૂર્ણ વિશ્વાસ અને વચન અને પુરેપુરી ખાત્રી આપીને જ આ મિલ્કતના વેચાણનો પુરેપુરો અવેજ સંભાળી લઇને સર્વે પ્રકારના તેમજ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ વાળા છે એવો તમોને પાકો વિશ્વાસ, વચન અને ખાત્રી આપીને સદરહું મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતા ભવિષ્યમા કદી કોઇનો આ મિલ્કત કે માલીકી હકક સબંધે કોઇ વાંધો કે તકરાર હોય કે ઉઠાવે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા

તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા પરીણામ પરીણામની અને નુકશાનીની તમામ જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ વારસોને શીરે છે.

૫. તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કતને લગતાં કરવેરા, લીઝ, લેવી વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાચાર્જીસ આજ દિવસ સુધીના ભરપાઇ કરી આપેલ છે. તેમ છતાં ભવિષયમાં આવા કોઇ વેરાચાર્જીસનું આજ દિવસ અગાઉનું કાંઇ બાકી લેણું નીકળે અને તમારે તે ભરવું પડે તો તમો અમારી પાસેથી આવા વેરાચાર્જીસની રકમ કાયદેસર રીતે વસુલ કરવા હકકદાર છો, અને મુખત્યાર છો અને અમારે આવા વેરા-ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરી આપવી છે. આજ પછીથી આવતા તમામ ટેક્સ, વેરા, કોમન મેઇનટેનન્સ ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક બીલ, તમો ખરીદનારે ભરવાના છે. કોમન ચાર્જીસ તથા એસોશીએશનનુ વરાડે પડતુ ખર્ચ તમારે હવે પછીથી ભોગવવાનુ છે.

૬. સદરહું મિલ્કત તમો તમારા નામે મામલતદાર ઓફીસમાં, ગ્રામપંચાયતમાં, અન્ય કોઇ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીમાં કે કંપની ઓફ રજીસ્ટ્રારમાં કે અન્ય કોઇપણ કચેરીમાં તમો તમારા નામે અને તમારા ખર્ચે નામ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો. તેમાં જયાં જયાં અમારી સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ જરૂર પડયે રૂબરૂ હાજર થઇ સદરહું મિલ્કત તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેની કાર્યવાહીમાં અમારે સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો છે.

૭. ભવિષ્યમા કોઇપણ કારણસર આ ઇમારત પડી જાય તો તમો ખરીદનારની મિલ્કત હાલ જે સ્થિતિમા છે તે સ્થિતિમા અને તે જ ફલોરમા તમો ખરીદનારે ખરીદ કરેલ માલીકી હકકવાળો ભાગ છે તેવા પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબના ભાગનુ ચણતરકામ કરવુ પડે તે વખતે બાંધકામનુ જે ખર્ચ થશે તેના સ્કવેર ફીટના હીસાબે વરાડે પડતી રકમ તમારે ખરીદનારે વસુલ આપવાની છે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના ઓનરશીપ એકટની જોગવાઇ અનુસાર બીજા માલીકો સાથે ખરીદનારાઓનો માલીકીહક છે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી આ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૮. સદરહુ મિલ્કત તમોને રૂ .... /-અંકે રૂપિયા .... પૂરામાં વેચાણ આપેલ છે. જે અવેજની રકમ રૂા. .... /-અંકે રૂપિયા .... પૂરા અમોને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂ .... /- અંકે રૂપિયા .... પૂરા.

આમ તમો ખરીદનારે મિલ્કતના વેચાણ પેટે આપેલ અવેજની રકમ રૂા. .... /-અંકે રૂપિયા .... પૂરા અમો વેચનારાઓને મળી ગયાની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તે અંગે તકરાર કે વાંધો રહેતો નથી કે લેવાનો પણ નથી. જેનું તમોને પાકુ વચન વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૯. સદરહુ મિલ્કતને લાગતા વળગતા તમામ ટાઇટલ ડીડઝ ની ઝેરોક્ષ ફાઇલ આજરોજ તમોને સોપી આપેલ છે.

૧. રાજકોટ મહાનગર પાલીકા દવારા આપવામા આવેલ બાંધકામ પરવાનગી .... તા. .... તથા પ્લાનની નકલ.

૨. રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દવારા આપવામા આવેલ આરંભનુ પ્રમાણપત્ર.

૩. આલ્ફા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ તા. ૦૯-૦૭-૨૦૧૮ તથા રજીસ્ટ્રેશન ઓફ ફ્રમ્સની નકલ.

૪. આલ્ફા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના નામના ગામ નમુના નં ૨ ની નકલ.

૫. આલ્ફા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રીમતી અલ્કાબેન ભાવેશભાઈ કોટક તથા શ્રીમતી હિનાબેન પ્રવિણભાઈ વિઠલાણી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું નં ૪૦૩૧ થી તા. ૦૯-૦૮-૨૦૧૮ ના રોજની નકલ.

૬. આલ્ફા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રીમતી પારૂલબેન પ્રવીણભાઈ આહયા તથા શ્રીમતી શારદાબેન મનસુખભાઈ વિઠલાણી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું નં ૪૦૩૨થી તા. ૦૯-૦૮-૨૦૧૮ ના રોજની નકલ.

૭. આલ્ફા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદાર નં ૧ શ્રી અંબરીષભાઈ દેવશંકરભાઈ મહેતા જોગ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં ૨૫૩૩ થી તા ૧૬-૦૩-૨૦૨૦ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૮. શ્રીમતી અલ્કાબેન ભાવેશભાઈ કોટક તથા શ્રીમતી હિનાબેન પ્રવિણભાઈ વિઠલાણી જોગ ૧. રમેશભાઈ અમૃતલાલ પોપટ તથા ૨. શ્રીમતી ચંદ્રીકાબેન રમેશભાઈ પોપટએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ નં ૧૧૮૪૧ તા.૧૩-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજની નકલ.

૯. શ્રીમતી પારૂલબેન પ્રવિણભાઈ આહયા તથા શ્રીમતી શારદાબેન મનસુખભાઈ વિઠલાણી જોગ ૧. રાજેનભાઈ દીલીપકુમાર દવે તથા ૨. શ્રીમતી ભાવનાબેન દીલીપકુમાર દવે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ નં ૧૧૮૫૬ તા.૧૩-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજની નકલ.

૧૦. શ્રી રમેશભાઈ અમૃતલાલ પોપટ તથા શ્રીમતી ચંદ્રીકાબેન રમેશભાઈ પોપટ જોગ શ્રી દીનેશભાઈ જમનાદાસભાઈ ભેસાણીયા જાતે તથા અન્યના કુલમુખત્યાર દરરજે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ નં ૩૬૧૪ તા. ૨૬-૦૭-૨૦૦૧ જેના નવા નં ૪૨૩ તા. ૧૧-૦૧-૨૦૧૦ના રોજની નકલ.

૧૧. શ્રી રાજેનભાઈ દીલીપકુમાર દવે તથા શ્રીમતી ભાવનાબેન દીલીપકુમાર દવે જોગ શ્રી દીનેશભાઈ જમનાદાસભાઈ ભેસાણીયા જાતે તથા અન્યના કુલમુખત્યાર દરરજે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ નં ૧૮૦૩ તા. ૧૫-૦૩-૨૦૦૨ના નવા નં ૭૧૭૮ તા.૧૨-૦૬-૨૦૦૭ના રોજની નકલ.

૧૨. શ્રી રમેશભાઈ વિરજીભાઈ પટેલ વગેરે એ સંયુકત અને વિભકત રીતે નીમેલ કુલમુખતયારો ૧.શ્રી દીનેશભાઈ જમનાદાસભાઈ ભેસાણીયા તથા ૨. નરેન્દ્રભાઈ

જીવણલાલ ભીમાણી જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામુ તા. ૦૮-૦૬-૨૦૦૧ની નકલ.

૧૩. મહેરબાન કલેકટર સાહેબશ્રી રાજકોટનાએ કરેલ બીનખેતી હુકમ નં લે.રે.કો.ક.કેસ નં ૩૭/૨૦૦૦-૦૧ તા ૨૫-૧૧-૨૦૦૦થી કરેલ બીનખેતી હુકમ.

૧૪. રાજકોટના મહે આસી ટાઉન પ્લાનર અધિકારી શ્રીએ તા ૧૧-૦૮- ૨૦૦૦થી મંજુર કરેલ લે આઉટ પ્લાન.

૧૫. શ્રી દીનેશભાઇ જમનાદાસભાઇ ભેસાણીયા વિગેરે જોગ સ્વ. મગનલાલ ભાઇચંદ દોશીના સીધીલીટીના અને કાયદેસરના વારસદાર જયંતીલાલ મગનલાલ દોશી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ નં ૨૭૧૪ તા. ૧૮-૦૪-૨૦૦૦ની નકલ.

૧૬. રાજકોટના મહે ડેપ્યુટી એડમીનીસ્ટ્રેટર જનરલ ગુજરાત સ્ટેટ રાજકોટ પાસેથી પીટીશન નં એ-૩૭૮-૮૯ સર્ટીફીકેટ નં ૪૩-૯૦ તા. ૦૭-૦૨-૯૦થી જયંતીલાલ મગનલાલ દોશીના નામનાવારસા સર્ટીફીકેટની નકલ.

૧૭. મગનલાલ ભાઇચંદ દોશી જોગ શ્રી ગજુભા હરીસીગ તથા શીવુભા ગજુભા જાડેજા કરી આપેલે વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ નં ૨૧૪૧ તા. ૧૪-૧૦-૧૯૭૦ની નકલ.

૧૮. રાજકોટના સ્પેશયલ મામલતદાર સાહેબે જાડેજા ગજુભા હરીસીગ વગેરેના નામ જોગ કાઢી આપેલ કબજા હકક પ્રમાણપત્ર નં ૨૦૭-નમુનો ૧૦ તા.૧૬-૦૯-૫૩ ની નકલ.

૧૯. ટી.પી.સ્કીમ, પાર્ટ પ્લાન, તથા પુનઃવહેચણી પત્રકની નકલ.

૨૦. રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી તરફથી આપવામા આવેલ ઝોન સર્ટિફીકેટની નકલ.

૨૧. બીનખેતી સનદ ન આપ્યાનો દાખલો.

૨૨. ઉતરોતર ગામનમૂના નં ૬ તથા ૮-અની નકલો.

૨૩. લીઝ ભર્યાની પહોચ.

૨૪. રાજકોટ મહાનગરપાલીકામા ખુલ્લા પ્લોટનો વેરો ભર્યાની પહોચ.

૨૫. ટી.પી. સ્કેચની નકલ.

૨૬. બાંધકામ પુરૂ થયાનુ પ્રમાણપત્ર નં .... તા............. ની નકલ.

૧૦. કોમન એરીયા એસોશીએશનને સોપી આપવા બાબત.

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર, તથા એમનીટીઝ સહીત એલોટીના એશોશીએશનને અથવા લાગુ પડતા હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે એશોશીએશનના સતાધીકારીને સોપી આપશે.

૧૧. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે.

૧૨. આલ્ફા મંગલમ ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતની ચતુઃદીશા તથા વર્ણન આ સાથેના દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-એ મા તથા તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ચતુઃદીશા તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ-બી મા અને ઈમારત માહેના સમગ્ર કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરીયા વગેરે આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-સીમા દર્શાવવામા આવેલ છે.

-: પરિશિષ્ટ -એ :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેર મહાનગર પાલીકામા સમાવિષ્ટ કરવામા આવેલ ગામ નાનામવા ના રેવન્યુ સર્વે. નં ૪૬ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં ૨૦, ઓ.પી.નં ૨૫ પૈકી તથા ફાયનલ પ્લોટ નં ૨૫/૧ પૈકી ની બીનખેતી જમીન પર આવેલ દીપવન પાર્ક નામે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ પ્લોટ નં ૫૩ ની જમીન ચો.મી. ૧૬૫-૮૪ તથા પ્લોટ નં ૫૪ જમીન ચો.મી. ૧૫૧-૬૦ ની જમીન એમ કુલ જમીન ૩૧૬.૪૪ ચો.મી. ઉપર બાંધવામા આવેલ આલ્ફા મંગલમ ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત ની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

<u>ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા :-</u>

કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનુ બાંધકામ કરેલ છે.

<u>ફસ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોરમા :-</u>

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફટ, ફસ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધીનુ લીવીંગ, કીચન, ડાયનીંગ, વોશ, ત્રણ બેડ રૂમ, ટોયલેટ એવા દરેક ફલોરમા બે યુનિટ તથા ફિફથ ફલોરમા લીવીંગ, કીચન, ડાયનીંગ, વોશ, ત્રણ બેડ રૂમ, ટોયલેટ તથા ટેરેસ એવા બે યુનિટ તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજનુ બાંધકામ કરેલ છે.

-:: પરિશિષ્ટ - બી ::-

આલ્ફા મંગલમ તરીકે ઓળખાતી ઈમારતના ...... માળે આવેલ ફલેટ નં .... <u>**જેનો વણવહેચાયેલો હીસ્સો .... ચો.મી. છે.**</u> તથા વોશ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે તે ફલેટની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

-:: પરિશિષ્ટ - સી::-

આલ્ફા મંગલમ તરીકે ઓળખાતી ઈમારતમા આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

આલ્ફા મંગલમ મા આવેલ પ્લંબીગ લાઇન, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ગટર, સીડીરૂમ, લીફટ, એન્ટ્રંન્સ, હાલવા ચાલવા તથા હવા ઉજાસ માટેની લોબીઓ, કોમન પેસેજ, ફાઉન્ડેશન, બીમ, કોલમ, દિવાલ વગેરે ગણવાના છે. એપાર્ટમેન્ટની ગટર તથા પાણીના નીકાલની પાઈપ લાઇન તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઇનો આવેલ છે તેને સહીયારી સુવીધા તરીકે ગણવાના રહેશે. ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા જનરેટર મુકવા ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી અગાશી સુધીના કેબલ્સ નાખવા એસોશીએશન સર્વ સંમતિથીઅધિકાર રહેશે.

૧૩. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના કાયદા અનુસાર પ્રયોજકો દવારા ફરજીયાત આપવાની થતી બાહેધરી આ મુજબ છે.

૧. એલોટીની કબજો લેવાની નિષ્ફળતા

એલોટીએ આ મિલ્કતનો કબજો વેચનાર પ્રયોજકો દવારા એલોટીને સદર મિલ્કત વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યાની લેખિત નોટીસ આપ્યા બાદ ૧૫ દીવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૧૪. ક્ષતિની જવાબદારી

જે તારીખે કબજો એલોટીને સોપવામા આવેલ હોય તેના પાચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી દવારા પ્રયોજકોના કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા મિલ્કતમા કોઈ વર્કમેનશીપમા ખામી હોય, કે સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ સુધારી આપવાની રહેશે અન્યથા એલોટી પ્રયોજકો પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજકોના કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૫. મિલ્કતની વિગત, વર્ણન અને સુવિધાઓ :-

મિલ્કત તમામ પ્રકારનો માલ સામાન ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમા...

૧.	એન્ટ્રન્સ	:	એકસકલુસીવ રીસેપશન ફોયર
૨.	ફલોરીંગ	:	ડબલ ચાર્જ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
૩.	કિચન	:	ગ્રેનાઈટ સેન્ડવીચ પ્લેટફોર્મ વીથ એસ.એસ.સીંક, અને ગ્લેઝ ટાઈલ્સ અપ ટુ લીન્ટલ લેવલ.

૪.	ટોઈલેટ- બાથરૂમ	:	ડેકોરેટીવ ગ્લેઝ ટાઈલ્સ અપ ટુ લીન્ટલ લેવલ વીથ હાઈ કવાલીટી બાથરૂમ ફીટીંગ્સ.
૫.	બારી - દરવાજા	:	એલ્યુમીનીયમ સેકસન સ્લાઈડીંગ વીન્ડો તથા મેઈન ડોર વીથ ગુડ કવોલીટી ફીટીંગ એન ઈન્સાઈડ પ્લેઈન ફલશ ડોર.
૬.	લીફટ	:	સ્ટાન્ડર્ડ કંપની ઓટો ડોર લીફટ.
૭.	ઈલેકટ્રીફીકેશન	:	કન્સીલડ ઈલેકટ્રીફીકેશન વીથ સફીશીયન્ટ લાઈટ, ટી.વી. પોઈન્ટ વીથ મોડયુલર એસેસરીઝ.
૮.	પ્લમ્બીંગ	:	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના સીપી ફીટીંગ. (વેચનારની અનુકુળતા મુજબ).
૯.	સેનેટરી ફીટીંગ	:	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના સેનેટરી ફીટીંગ.
૧૦.	ફીનીશીંગ	:	પુટી ફીનીશ ઓન ઓલ ઈન્ટીરીયર સરફેઈસ અને હાઈ કવોલીટી એક્રેલીક પેઈન્ટ ઓન એકસ્ટીરીરયર વોલ્સ.
૧૧.	સોલાર	:	સોલાર વોટર ફેસેલીટીસ ફોર ઈન્ડીવીઝયુઅલ ફલેટ ઈન બાથરૂમ.
૧૨.	સીકયુરીટી	:	સીસીટીવી કેમેરા.
૧૩.	રેઈન વોટર રીર્ચાજીંગ		

૧૬. સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બની ગયા બાદ આ મિલ્કતનો કબજો ખરીદનારે સંભાળી લીધા બાદ ખરીદનાર આ મિલ્કતના સ્ટ્રકચર ડીઝાઈનમા ફેરફાર કરે કે બીમ, કોલમ, દીવાલ કે પાયામા સુધારા વધારા કરવાના કારણોસર મિલ્કતના બાંધકામની ગુણવતામા અસર પડે તો તે માટે આ મિલ્કતના પ્રયોજકની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૧૭. અલગતા બાબત :- આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નીયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો આ દસ્તાવેજ તે જોગવાઈઓ કરારના હેતુ માટે વાજબી રીતે અસંગત હોય એટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ, તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને સહી કરતી વખતે જે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૧૮. **પ્રમોટર દવારા સરદહુ પ્રોજેકટ પરીપૂર્ણ થયા બાદ આ પ્રોજેકટને સહકારી મંડળી કે કંપની કાયદા મુજબ કે એસોશીએશન હેઠળ નોંધણી કરાવે કે તે મુજબ રચના કરે કે**

કાર્યવાહી કરે તો તે તમામ એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ તેના સભ્ય બનાવાનુ દરેક એલોટી માટે ફરજીયાત રહેશે.

પ્રમોટર દવારા સહકારી મંડળી કાયદા હેઠળ, કંપનીના કાયદા હેઠળ, એસોશીએશનની, મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી કે ડેકલેરશન કે દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તમામ અરજી, સોગંદનામા, તથા જરૂરી કાગળો સાત દીવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે અને અન્ય સતાધીકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની તથા અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દવારા મુસદારૂપી બાયલોઝ નીયમ કે નીયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

૧૯. સંપૂર્ણ મેઈનટેઈનન્સ ખર્ચની ચૂકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :- એલોટી આથી કબૂલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતીથી કરવામા આવે છે કે એસોશીએશન ઓફ એલોટી અથવા તેમના દવારા નીમણુક પામેલ એજન્સી દવારા નકિક કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નીમણૂક કરેલ મેન્ટેનન્સ એજન્સી દવારા નકકી થયા મુજબ તથા બીલ ચુકવવામા આવે તે સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. જે કોમન એરીયા તથા કોમન ફેસેલીટીઝમા વોટર્સ પંપ, આંતરીક ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, કોમન ડ્રેનેજ પાઈપ્સ, અગાશી, સીડી, કવર્ડ પાર્કીંગ, કોમન ગેઈટ, લીફટ, બીમ, કોલમ, છત, દીવાલ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. જે મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એશોશીએશન ઓફ એલોટી દવારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૨૦. વિવાદનો ઉકેલ આ દસ્તાવેજની બોલીઓ અને શરતો તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉતપન્ન થતા વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતો તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વગેરે બાબત અરસપરસ સંમતીથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નીયમો હેઠળ આવી તકરારોનુ નીરાકરણ લાવવાનુ રહેશે.

૨૧. પ્રોજેકટનુ બાંધકામ :-

પ્રમોટર દવારા પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગે ઠરાવેલ વીગતો એફ.એસ.આઈ એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દવારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધીકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે આઉટ પ્લાન, વગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે.

પ્રમોટર તથા એલોટી કબૂલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. હાલમા મળેલ અને મંજુર થયેલ એફ.એસ.આઈ તથા ભવિષ્યમા મળનારી એફ.એસ.આઈમા માત્ર એલોટીનો જ અધિકાર રહેશે. **પ્રમોટર્સનો તેમા કોઈ હકક અધિકાર રહેશે નહી. સક્ષમ સતાધિકારી દવારા મકાન વપરાશનો દાખલો**

<u>મેળવી લીધા બાદ પ્રમોટરર્સનો એફએસઆઈ, વધારાની એફએસઆઈઘ,કોમન એરીયા કે ટેરેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો હક કે અધિકાર રહેશે નહી. જો આવા કોઈ હકો ભવિષ્યમા પણ મળવા પાત્ર થશે તો તે હકો એલોટી એસોશીએશનને મળવા પાત્ર રહેશે.</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી જોઇ, વાંચી, વિચારી, સમજી, સ્વેચ્છાએ, સંપૂર્ણપણે સભાન અવસ્થામાં, કોઇના દાબદબાણ વગર, સ્વસ્થ ચીતે, મુકત સંમતીથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વારસોને કબુલમંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ અમોએ અમારી સહી સાક્ષીઓની રૂબરૂ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ :

અત્ર.......................................મતુ તત્ર...શાખ

૧...

શ્રી અંબરીષભાઈ દેવશંકરભાઈ મહેતા

(તે મિલ્કત વેચનાર તરીકે જાતે તથા આલ્ફા ઈનફ્રાસ્ટ્રકચરના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર દરરજે...)

૧. ....
સાક્ષીની સહી

૨. ....
સાક્ષીની સહી

-::એનેકસચર ૧ ::-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-::એનેકસચર ૩ ::-

બીલ્ડીંગના ફલોર પ્લાનની નકલ