–:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::–

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડી ના રેવનયુ સર્વે નં. ૨૭૫/પૈકી ૨ જેના ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(મવડી), એફ.પી. નં.૪૪/૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીનના " સીંગલ પ્લોટ એરીયા " ની જમીન ચો.મી.૧૦૧૧૭–૦૭ તથા કોમન પ્લોટ એરીયા ની જમીન ચો.મી.૧૧૨૫–૩૩ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૧૧૨૪૨–૪૦ માં બાંધવામાં આવેલ **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક સંકુલ માહેથી **વિંગ–"એ"** ના **................માં માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં.એ/..........** જેના **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી..............**તથા **" રેરા "** ના નિયમ **મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.................** તથા તેને લાગુ **બાલ્કની તથા વોશ ના કારપેટ એરીયા ચો.મી....................** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી..............** નો ઓનરશીપના ધોરણે કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

:–:

વેચાણ કિંમત રૂા............................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા.

:–:

રૂડા કચેરીના બાંધકામ પરવાગી નં. રૂડા/ટેક/ડિવ/મોટામવા/૩૭૨/૧૯/૬૭૪૫, તા. ૧૫/૧૦/૨૦૧૯

:–:

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA03116/070718, તા.૭/૦૭/૨૦૧૮

:–:

લખાવી લેનાર :–

શ્રી ....
હિન્દુ, ઉ.વ. ....., ધંધોઃ–......,
રહે. ....

:::: તે ફલેટ ખરીદનાર :::::

લખી આપનાર ::–

શ્રી હિતેશભાઈ કરશનભાઈ ફલદુ
તે ધ ગ્રાન્ડ પેલેસ ના પ્રોપરાઈટર,
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.–૪૪, વ્ય.–વેપાર,
રહે. " ધ ગ્રાન્ડ પેલેસ ", નવો ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,
ગામ મવડી, રાજકોટ.
પાન નં. **AAGP 8921 M**

::::: તે ફલેટ વેચનાર :::::

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડી ના રેવનયુ સર્વે નં. ર૭૫/પૈકી ર, ટી.પી.સ્કીમ નં. ર૮(મવડી) ના એફ.પી. નં.૪૪/ર ની જમીન ખેડવાણ જમીન હે.આ.ચો.૧–૧ર–૪૬ અમો વેચાણ આપનારના જોગ શ્રી મધુબેન પ્રહલાદભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૧૩૦, તા.ર૮/૦૪/ર૦૧૫ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યાર બાદ રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી લે–આઉટ માટેની પરવાગી નં.૧૧, તા.૧૯/૦૮/ર૦૧૫ થી મેળવી રાજકોટ કલેકટર કચેરી માંથી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણની પરવાનગી નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક/ ૬૫/કેસ નં. ૧૭૧/૧૫–૧૬, તા.૧૫/૧ર/ર૦૧૫ થી મેળવેલ છે. જે મુજબ " સીંગલ યુનીટ " ની જમીન ચો.મી.૧૦૧૧૭–૦૭ તથા કોમન પ્લોટ " એ " તથા " બી " ની જમીન ચો.મી. ૧૧ર૫–૩૩ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૧ર૪ર–૪૦ થયેલ છે. ત્યાર બાદ રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોપોરેશન પાસેથી રીવાઈઝ બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં......., તા............... થી હાઈ–રાઈઝ ઈમારત માટે બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. જે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વિંગ– " એ " તથા વિંગ – " બી " વિંગ– " સી " અમે કુલ ત્રણ ઈમારતો નું બાધકામ કરેલ છે. જે હાઈ–રાઈઝ ઈમારતોના સંકુલને અમો વેચાણ આપનાર **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોકત **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક હાઈ–રાઈઝ ઈમારત ના સંકુલ માહેના ફલેટ તથા બાંધકામ પ્લાન માં મંજુર થયેલ અવિભાજય તથા સહીયારી સુવીધા 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.

(ર) અમો વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છીએ. તે જમીન સબંધિત વેચનારના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.

(૩) વેચનારએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–ર૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં.**PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA03116/070718, તા.૭/૦૭/ર૦૧૮** થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(૪) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૪૪૯૬૯–૬૦** ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકય એટલી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સિન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને **૩૭૩ર૫–૧ર** ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ચો.મી.**૭૬૪૪–૪૮** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે. અને એલોટી એ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર ધકરેલ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ નીયમો અથવા વિનીયમો હેઠળ 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.

તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો ખરીદનારને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૫) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે, તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અધિકૃત નકલો વિગેરે ખરીદનાર દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા ખરીદનારને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) વેચનારે રાજકોટ શહેર વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું ખરીદનાર દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) વેચનારે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવી આપવાનો રહેશે. જેની વેચાણ આપનાર કબુલત આપે છે.

(૮) ખરીદનારને **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ ઈમારતના **......... માળ** ના **ફલેટ નં. ....** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.........** તથા **" રેરા "** ના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા તેને લાગુ **બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા **વોસ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........** વાળો ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ " એન " મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. જે તમો ખરીદનાર ને રૂા......................../– અંકે રૂપિયા ....પુરા માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.જેની સુથીની રકમ અમોને નીચેની વિગતેથી મળેલ છે.

સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ માહેની મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજકટ વાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં તમોને વેચાણ કરવા નકકી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ ની સહીયારી સુવિધાનું વર્ણન આ સાથેના નિચેના પરિશિષ્ટ– "૩" માં દર્શાવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૯) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે વેચનાર ફલેટ વેચાણ કરવા તથા ખરીદનાર ઉપરોકત દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો</u>

(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા વેચનાર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે ખરીદનાર કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં તમોને વેચાણ કરવા આપેલ ફલેટ નું વર્ણન તથા તેની ચર્તુઃસીમાં આપવામાં આવેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચ, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ ખરીદનાર પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો વેચનાર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ખરીદનાર તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા વેચનારે ચુકવી આપશે.

(૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ ની કિંમત સંપુર્ણ વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે કે લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ખરીદનાર ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. વેચનાર બાહેંધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે ખરીદનાર પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે કે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે વેચનાર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ખરીદનારને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૩) વેચનારને આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે નીચે મુજબની સુથી ની રકમ ખરીદનર તરથી મળેલ છે.

રકમ રૂા...............

સદરહું બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી ચુકવી આપવાની રહેશે/ એલોટી સંમત થાય છે.

(૧) રૂા.........................../– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૩૦–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક ને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૨) રૂા.........................../– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૪૫–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક ને બીલ્ડીંગના પ્લીંથનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અથવા વિંગ કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૩) રૂા.........................../– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૭૦–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજકને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બીલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ અથવા વીંગ સામેલ છે કે જેમા સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.

(૪) રૂા.........................../– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૭૫–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક ને સદર એપાર્ટમેન્ટ ની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૫) રૂા.........................../– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૮૦–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક ને સેનેટરી ફીટીંગ્સ દાદર લીફટના કુવા લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટ ના માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૬) રૂા.........................../– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૮૫–૦૦% કરતા વધારે નહી કે બીલ્ડીંગના કે વિંગના બહારના પ્લબીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન , ટેરેશ વોટર પ્રફીંગ સાથે કે જેમા આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે .

(૭) રૂા.........................../– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૯૫–૦૦% કરતા વધારે નહી કે લીફટ, વોટર પંપ, ઈલે. ફીટીંગ્સં, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતા વરણની

ઈલે. ફીટીંગ્સં, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતા વરણની જગ્યા આગળની લોબી પ્લીંથ સુરક્ષા, પેવીંગ વીસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બીલ્ડીંગના વેચાણ કરાર માં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

રૂા.........................../– બાકીની રકમ રૂપિયા .... એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા આર્કીટેક દ્રરા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

.............../– અંકે કુલ રૂપિયા .... પુરા ઉપરોકત વિગતેથી મળેલ છે.

સદરહું આ કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા વેચનારે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને બાકી રહેતી અવેજની રકમ આજની તારીખ થી .... સુધીમાં એક સરખા માસીક હપ્તેથી ચુકવી આપવાની રહેશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા ડીજીટલ ટ્રાન્ઝેકશન દ્વારા કોઈપણ બેન્ક મારફતે (લાગુ પડે તે મુજબ) " **THE GRAND PALACE** " પ્રોપરાઈટર પેઢી ને ચુકવવાના રહેશે. પરંતુ જો ખરીદનાર ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ /મોડું કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર. ± ૨–૦૦ % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. સદરહું કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદનાર રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે વેચનારને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે વેચનાર કહે તે પ્રમાણે ખરીદનારે જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિં થાય.

(૪) વેચનાર દ્રારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની સહીયારી સુવીધા તથા અન્ય એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ, વેચનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી વેચનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૫) વેચનારે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે ખરીદનાર ને ફાળવવામાં આવેલ હોય. તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્રારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩–૦૦ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત કન્ફર્મ કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયાની વેચનાર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની વેચનાર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં

<u>ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો વેચનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર. + ૨–૦૦ % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તથા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદનારને વેચાણ કરવા નકકી કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.</u>

(૯) વેચનાર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ખરીદનાર દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, ખરીદનારને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કાર્યો બાદ ફલેટની સંપુર્ણ માલીકીનો રહેશે. તથા ફલેટ ને સંલગ્ન એવી પ્લાનમાં મંજુર થયેલ અવિભાજય અને સહીયારી સુવીધા અને વધારાની સહીયારી સુવીધા તથા આ પ્રોજેકટ હેઠળ ની સધળી જમીન તમામ ખરીદનાર ની સયુંકત રીતે/તમામ ફલેટ હોલ્ડરોની માલીકીની રહેશે. સદરહું સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કવર્ડ પાર્કીગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. જેથી ખરીદનાર અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક ખરીદનાર નો અવિભાજય છે. તે વિભાજીત કે અલગ થઈ સકશે નહી. સદરહું વેચનાર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ /એસોસીએશનની/મંડળીની વેચનાર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે ખરીદનાર ને મોકલવામાં આવે કે રૂબરૂ આપવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને વેચનારને પરત કરવાના રહેશે. જેથી વેચનાર તે અરજી વિગેરે ખરીદનારના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો ખરીદનાર તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧૦) વેચનાર તેમજ ખરીદનાર માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. વેચનાર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરેલ છે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે (જે લાગુ પડે તે મુજબ) ખરીદનારને ફલેટનો તેમજ ખરીદનારના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે ખરીદનાર પણ બાકી રહેતી અવેજની રકમ તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ ચુકવી આપશે.

(૧૧) વેચનાર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટ ના મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન પ્રોજેકટનું બાંધકામ તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ તથા વર્કમેનશિપ તથા સહીયારી સુવીધા વિગેરે વિગતો ખરીદનાર એ જોયેલ છે. જેમાં ખરીદનાર ને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર નથી જે ખરીદનાર કબુલ કરે છે.

(૧૨) <u>કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :</u>

(એ) સદરહું વેચાણ આપનાર કબુલ કરે છે કે ખરીદનાર દ્વારા બાકી રહેતી અવેજની રકમ પુર્ણ થયે તથા સહીયારી સુવીધાને કાર્યરત રાખવા માટે મેઈન્ટેનન્સની રકમ/મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ભરપાઈ કર્યે ખરીદનાર ના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. તથા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ખરીદનાર ને ઉપરોકત વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ નો કબજો સોંપવામાં આવશે.

(બી) સદરહું વેચનાર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો આજની તારીખથી **<u>૩૧/૦૩/૨૦૨૩</u>** સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો વેચનાર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા ખરીદનારને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ખરીદનાર ને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો વેચનાર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર. + ૨—૦૦ % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ ખરીદનાર પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર. + ૨—૦૦ % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન માં મોડુ થાય તેમ હોય તો ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે તો વેચનાર ને કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(સી) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવેલ હોય, આ કરારની શરતો મુજબ વેચનાર એ ૩—મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫—(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને વેચનાર ખરીદનારને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

(ડી) વેચાનારના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં સતત—૩ વખત ડીફોલ્ટ થશે તો વેચનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ ખરીદનાર દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, વેચનાર ખરીદનારની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ખરીદનારને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા વેચનાર ખરીદનારને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ—મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો ખરીદનાર વેચનાર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો વેચનાર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને

દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે વેચનાર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા વેચનાર તે (રદ થયાની) તારીખથી–૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ ખરીદનારને પરત કરશે. ખરીદનારે ચુકવેલ રકમ પરત કર્યા બાદ, ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે તેનો વેચનાર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિં અને વેચનાર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(ઈ) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે વેચનારને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ, ખરીદનાર કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે વેચનારની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે ખરીદનાર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો વેચનાર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ એડવાન્સ આપેલ રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. એડવાન્સ આપેલ રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ વેચનાર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૧૩) <u>ખરીદનારની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(એ) વેચનાર તરફ થી ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત કે મૌખીક જાણ થયાથી ખરીદનાર જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને ખરીદનાર–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને વેચનાર ખરીદનારને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં ખરીદનાર કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ખરીદનાર–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ખરીદનાર ની શીરે રહેશે.

(બી) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવેલ હોય, ખરીદનારને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ વેચનાર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત ખરીદનારના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૧૪) <u>વેચનાર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી આપવામાં આવે છે કે :–</u>

(એ) વેચનાર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ વેચનાર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) વેચનારે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફ્લેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં વેચનાર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) વેચનારને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી ખરીદનારના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) વેચનાર આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના ખરીદનારના ઉકત ફલેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે વેચનાર આ ફલેટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો ખરીદનારને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો ખરીદનારના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(આઈ) ખરીદનારના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે.

(જે) વેચનાર, સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ,ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે.. જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) વેચનારને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૧૫) ખરીદનાર/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે વેચનાર સાથે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) ખરીદનાર પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. ખરીદનારની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે ખરીદનાર જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો ગટર, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. ખરીદનાર વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) ખરીદનાર એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિં અથવા ફેંકશે નહિં.

(જી) એપાર્ટમેન્ટને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત ખરીદનારના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, વેચનાર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં ખરીદનાર ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા ફલેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે ખરીદનાર ચુકવી આપશે.

(આઈ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તથા આખા પ્રોજેક્ટ કે તેના નીતિનીયમો કે આપવામાં આવતી સહિયારી સુવીધા તથા સાટાખત ની ફોરમેટ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ ની ફોરમેટ માં સુધારો વધારો થાય તો તેમા તમો ખરીદનારને મંજુર છે. કે " રેરા " ના નીતીનીયમો મુજબ જો સહીયારી સુવીધા માં કે અન્ય સુવીધામાં વધ–ઘટ કરવાના થાય કે નીયમો મુજબ બાંધકામ પ્લાન રીવાઈઝ કરવામાં આવે તો તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં પણ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. સદરહું " રેરા " અંગેના નીયમો તથા ફરજોની ખરીદનારને જાણકારી આપીને આ કરાર કરી તેની નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૬) <u>એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ ખરીદનાર પાસેથી વેચનાર ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, ખરીદનાર માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર, આથી વેચાણ આપનાર ને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી ખરીદનાર દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા વેચનારને અધિકૃત કરે છે. ખરીદનાર તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજની તારીખ ના દસ દીવસ પહેલા ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર ખરીદનાર સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૭) <u>ક્ષતીની જવાબદારી :–</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, સદરહું ખરીદનારને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવયો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, ફ્લેટ ની અંદર બાંધકામ ના વર્કમેનશીપ ની ખામી સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાયમાં તમો ખરીદનાર એ બાંધકામમાં કે અન્ય કોઈ રીતે ફેરફાર ન કર્યો હોય તો કોઈ ખામી હોય, જયારે સકય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે.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.

(૧૮) <u>સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન ખરીદનાર ના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક ::–</u>

ખરીદનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા ખરીદનારની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૯) <u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–</u>

વેચનાર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ ખરીદનારને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કવર્ડ પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ ખરીદનાર તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૨૦) <u>પાર્કીંગ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–</u>

" **THE GRAND PALCAE** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ ઈમારત ના સંકુલ માં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં ખરીદનારને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

સદરહું " **THE GRAND PALCAE** " તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક સંકુલ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧૨૪૬–૦૦ પૈકી વિંગ– " એ " તથા વિંગ– " બી " ની સયુંકત જમીન ચો.મી. ૬૮૦૦–૪૬ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ –"બી"ની જમીન ચો.મી.૭૨૪–૫૪ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૭૫૨૫–૦૦ તથા તે મુજબનું સેલર ફાળવવા માં આવેલ છે. તથા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી. ૩૩૨૦–૨૧ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ–"એ" ની જમીન ચો.મી.૪૦૦–૭૯ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૩૭૨૧–૦૦ તથા તે મુજબનું સેલર વિંગ– " સી " ને ફાળવવા માં આવેલ છે. તથા વિંગ– " એ " તથા વિંગ– " બી " નું સયુંકત ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન બનાવી ઉપરોકત જણાવેજ જમીન પુરતુ સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાનું સંચાલન કરશે. તથા વિંગ– " સી " નું અલગથી ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે. તથા ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ ની જમીન પુરતુ સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાનું સંચાલન કરશે. જેની અહીયા સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૧) <u>એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–</u>

ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહિં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. ખરીદનાર ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત

પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર ખરીદનાર સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૨૨) વેચનાર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::–

વેચનાર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે ખરીદનારનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૨૩) સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

વેચનાર ખરીદનારને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. વેચનાર અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનું છે.

(૨૪) સંપુર્ણ કરાર ::–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટની બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૫) આ કરારની જોગવાઈઓ ખરીદનાર તથા ઉતરોતર ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત ::–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના ખરીદનારને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૬) નોટીસ/સૂચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ ખરીદનાર તથા વેચનારને તેમના દર્શાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે. આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો ખરીદનાર તથા દર્શાવેલ સરનામે કરેલ પત્ર વ્યવહાર આખરી ગણાશે.

(૨૭) સંયુકત ખરીદનાર

જે કિસ્સા માં જોઈન્ટ ખરીદનાર હોય તેવા કિસ્સામાં વેચનાર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા ખરીદનારને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ ખરીદનારને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ</u>
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનાર કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૨૯) <u>વિવાદનો ઉકેલ</u>
આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) <u>શાસન વ્યવસ્થા</u>
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ – ૧ ::–</u>

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડી ના રેવનયુ સર્વે નં. ૨૭૫/પૈકી ૨ જેના ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(મવડી), એફ.પી. નં.૪૪/૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીનના 'સીંગલ પ્લોટ એરીયા " ની જમીન ચો.મી. ૧૦૧૧૭–૦૭ તથા કોમન પ્લોટ એરીયા ની જમીન ચો.મી. ૧૧૨૫–૩૩ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૧૧૨૪૨–૪૦ માં બાંધવામાં આવેલ **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક સંકુલ માહેથી **વિંગ– " એ "** ની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	::–	માર્જીન બાદ જાહેર રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	::–	માર્જીન બાદ વિંગ– " સી " આવેલ છે.
પુર્વે	::–	માર્જીન બાદ ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	::–	માર્જીન બાદ વિંગ– " બી " આવેલ છે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ– ૨ ::–</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં જણાવેલ **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ–રાઈઝ ઈમારતના **......... માળ** ના **ફલેટ નં. ....** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા**

<u>ચો.મી.........</u> <u>તથા</u> **<u>" રેરા "</u>** <u>ના નિયમ મુજબ</u> **<u>કારપેટ એરીયા ચો.મી........</u>** <u>તથા તેને લાગુ</u> **<u>બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........</u>** <u>તથા</u> **<u>વોસ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....</u>** <u>મળી</u> **<u>કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........</u>** જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે. (સદરહું અન ડીડવાઈડેડ એરીયા ચો.મી.આ....... છે.)

ઉતરે ::–
દક્ષિણે ::–
પુર્વે ::–
પશ્ચિમે ::–

<u>–:: પરિશિષ્ટ– ૩ ::–</u>

ઉપરોકત " પરિશિષ્ટ– ૧ " માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાતા હાઈ–રાઈઝ ઈમારતની વિગતવારની સગવડતા નીચે મુજબ છે.

તથા સદરહું **" THE GRAND PALACE "** માં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ સીવાય તમામ પાર્કિંગની જગ્યા, સેલર પાર્કિંગ, ગેઈટ રીસેપ્શન લોંજ તથા વેઈટીંગ એરીયા, સીકયુરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા તથા ફરતે કમ્પાઉન્ડ હોલ વિગેરે સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં **" THE GRAND PALACE "** ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોઈ તળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ત્રણ લીફટ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, ફાયર સેફટીના સાધનો, 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. સદરહું એમીનીટીઝ તથા સગવડતાઓ ફલેટ ધારકોની સહીયારી તથા અવિભાજય રહેશે. સદરહું કલબહાઉસની એમીનીટીઝનો વપરાશ નીયત કરેલા સર્વીસ/મેન્ટેનન્સ/ખરાજાત વિગેરે ચાર્જ સમયે સમયે નકકી કરેલ હોય તે ચુકવ્યા બાદજ સભ્યો/ફલેટ હોલ્ડર વાપરી શકશે કે ઉપયોગ કરી શકશે. તથા **" THE GRAND PALACE "** ના મેમ્બર સીવાયના કોઈ ત્રીજી વ્યકતી તેના ચાર્જ ભરીને પણ ઉપયોગ કરી શકશે નહી, વખતો વખતના નીતીનીયમો તથા વપરાશ ચાર્જ મુજબ એમીનીટીઝ વાપરી શકાશે.

સદરહું " **THE GRAND PALACE** " વિંગ –" એ " તથા " **THE GRAND PALACE** " વિંગ–" બી " ને ફાળવવામાં આવેલ કુલ જમીન ચો.મી. ૭૫૨૫–૦૦ માં આવેલ જે તે વિંગની કવર્ડ પાર્કિંગ સીવાય તમામ પાર્કિંગની જગ્યા, કલબ હાઉસ, ગાર્ડન, જીમનેશીયમ, ચીલ્ડ્રન પ્લેય એરીયા, સીટીંગ એરીયા, ગેઈટ રીસેપ્શન લોંજ તથા વેઈટીંગ એરીયા, સીકયુરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, તથા ફરતે કમ્પાઉન્ડ હોલ વિગેરે સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં " **THE GRAND PALACE** " વિંગ –" એ " તથા વિંગ–" બી " ના ફલેટ માલીકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તથા બાકી રહેતી કુલ જમીન ચો.મી.૩૭૨૧–૦૦ " **THE GRAND PALACE** " વિંગ– " સી " ની પાર્કિંગ જગ્યા, કલબ હાઉસ, ગાર્ડન, જીમનેશીયમ, ચીલ્ડ્રન પ્લેય એરીયા, સીટીંગ એરીયા, ગેઈટ રીસેપ્શન લોંજ તથા વેઈટીંગ એરીયા, સીકયુરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા તથા ફરતે કમ્પાઉન્ડ હોલ વિગેરે સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં " **THE GRAND PALACE** " વિંગ–" સી " ના ફલેટ માલીકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ " **THE GRAND PALACE** " વિંગ–" એ " તથા " વિંગ–બી " તથા વિંગ–"સી " ના ફલેટ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

આ ફલેટનો કબજા રહીત સાટાખત કરાર અમો અમારી રાજી ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, વીચારી, સમજીને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી વારસોને કબુલ મંજુર તથા સહી છે.

સ્થળ :– રાજકોટ.

તારીખ :–.../૦૯/૨૦૨૧

અત્ર:::મતુ અત્ર::શાખ

.... (૧)..

.... (૨)..

ડ્રાફટ

—:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડી ના રેવનયુ સર્વે નં. ૨૭૫/પૈકી ૨ જેના ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(મવડી), એફ.પી. નં.૪૪/૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીનના 'સીંગલ પ્લોટ એરીયા " ની જમીન ચો.મી. ૧૦૧૧૭–૦૭ તથા કોમન પ્લોટ એરીયા ની જમીન ચો.મી. ૧૧૨૫–૩૩ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૧૧૨૪૨–૪૦ માં બાંધવામાં આવેલ **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક સંકુલ માહેથી વિંગ–"......" ના .... માળ પર આવેલ ફલેટ નં........ જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.......... તથા " રેરા " ના નીયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ મળી કુલ કારપેટ 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

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

રાજકોટ મહાનગર પાલીકના બાંધકામ પરવાનગી નં......., તા.......

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

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA03116/070718, તા.૭/૦૭/૨૦૧૮

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

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, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>જોગ લખી આપનાર ::–</u>

શ્રી હિતેશભાઈ કરશનભાઈ ફલદુ
તે ધ ગ્રાન્ડ પેલેસ ના પ્રોપરાઈટર,
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.–....., વ્ય.–વેપાર,
રહે. " ધ ગ્રાન્ડ પેલેસ ", નવો ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,
ગામ મવડી, રાજકોટ.
(**PAN NO.................**)

–:: 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 રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડી ના રેવનયુ સર્વે નં. ૨૭૫/પૈકી ૨, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૮(મવડી) ના એફ.પી. નં.૪૪/૨ ની જમીન ખેડવાણ જમીન હે.આ.ચો.૧–૧૨–૪૬ અમો વેચાણ આપનારના જોગ શ્રી મધુબેન પ્રહલાદભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૧૩૦, તા.૨૮/૦૪/૨૦૧૫ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યાર બાદ રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી લે–આઉટ માટેની પરવાગી નં.૧૧, તા.૧૯/૦૮/૨૦૧૫ થી મેળવી રાજકોટ કલેકટર કચેરી માંથી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણની પરવાનગી નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક/ ૬૫/કેસ નં. ૧૭૧/૧૫–૧૬, તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૫ થી મેળવેલ છે. જે મુજબ " સીંગલ યુનીટ " ની જમીન ચો.મી.૧૦૧૧૭–૦૭ તથા કોમન પ્લોટ " એ " તથા " બી " ની જમીન ચો.મી. ૧૧૨૫–૩૩ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૧૨૪૨–૪૦ થયેલ છે. ત્યાર બાદ રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોપોરેશન પાસેથી બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં.૦૦૭૦, તા.૩/૦૫/૨૦૧૮ થી હાઈ–રાઈઝ ઈમારત માટે બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. જે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વિંગ– " એ " તથા વિંગ – " બી " વિંગ– " સી " અમે કુલ ત્રણ ઈમારતો નું બાધકામ કરેલ છે. જે હાઈ–રાઈઝ ઈમારતોના સંકુલને અમો વેચાણ આપનાર " **THE GRAND PALACE** " તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોકત " **THE GRAND PALACE** " તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક હાઈ–રાઈઝ ઈમારત ના સંકુલ માહેના ફલેટ તથા બાંધકામ પ્લાન માં મંજુર થયેલ અવિભાજય તથા સહીયારી સુવીધા 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.

સદરહું " **THE GRAND PALACE** " તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક સંકુલ માં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વિંગ– " એ " માં સેલર પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કિંગ, ઉપર જવાની સીડી, ફાયર કંન્ટ્રોલ રૂમ, તથા ત્રણ લીફટ, ફર્સ્ટ ફલોર પર કિચન, જીમ, ગેમ ઝોન, ટોઈલેટ, ટોઈલેટ બ્લોક, પોર્ચ, એ બે યુનીટ તથા સીડી, બે લીફટ, એક ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ મળી બે યુનીટ,, તથા બીજા માળ થી એકવીસ માં માળ સુધી લીંવીંગ કમ ડાયનીંગ રૂમ, કિચન, વોશ એરીયા, સ્ટોર એરીયા, વેઈટીંગ, ચાર બેડ રૂમ એટેચ્ડ ટોઈલેટ–બાથ, પુજા રૂમ, ટેરેશ એવા બે યુનીટ મળી કુલ ચાલીસ(૪૦) યુનીટ તથા વિંગ–" બી " સેલર પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કિંગ, ઉપર જવાની સીડી, ફાયર કંન્ટ્રોલ રૂમ, તથા ત્રણ લીફટ, ફર્સ્ટ ફલોર પર કિચન, જીમ, ગેમ ઝોન, ટોઈલેટ, ટોઈલેટ બ્લોક, પોર્ચ, એ બે યુનીટ તથા સીડી, બે લીફટ, એક ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ મળી બે યુનીટ, તથા બીજા માળ થી એકવીસમા માળ સુધી લીંવીંગ કમ ડાયનીંગ રૂમ, કિચન, વોશ એરીયા, સ્ટોર એરીયા, વેઈટીંગ, ચાર બેડ રૂમ એટેચ્ડ ટોઈલેટ–બાથ, પુજા રૂમ, ટેરેશ એવા બે યુનીટ મળી કુલ ચાલીસ(૪૦) યુનીટનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું વિંગ– " એ " તથા વિંગ– " બી " નુ સેલર પાર્કિંગ સહીયારુ છે. તથા વિંગ– " સી " માં સેલર પાર્કિંગ, રેમ્પનું બાધકામ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કિંગ, ઉપર જવાની સીડી, ફાયર કંન્ટ્રોલ રૂમ, તથા ત્રણ લીફટ, તથા પહેલા માળ ટુ–વ્હીલર કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, બે લીફટ, એક ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા બીજા માળ થી ત્રેવીસ મા માળ સુધી લીંવીંગ કમ ડાયનીંગ રૂમ, કિચન, વોશ એરીયા, સ્ટોર એરીયા, વેઈટીંગ, ચાર બેડ રૂમ એટેચ્ડ ટોઈલેટ–બાથ, પુજા રૂમ, ટેરેશ એવા બે યુનીટ મળી કુલ ચુમાલીસ(૪૪) યુનીટનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ " **THE GRAND PALACE** " તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક સંકુલમાં કુલ કએકસો ચોવીસ (૧૨૪) યુનીટ/ફલેટસ નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું " **THE GRAND PALACE** " તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક સંકુલ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧૨૪૬–૦૦ પૈકી વિંગ– " એ " તથા વિંગ– " બી " ની સયુંકત જમીન ચો.મી.૬૮૦૦–૪૬ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ –"બી"ની જમીન ચો.મી.૭૨૪–૫૪ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૭૫૨૫–૦૦ તથા તે મુજબનું સેલર ફાળવવા માં આવેલ છે. તથા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.૩૩૨૦–૨૧ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ–"એ" ની જમીન ચો.મી.૪૦૦–૭૯ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૩૭૨૧–૦૦ તથા તે મુજબનું સેલર વિંગ– " સી " ને ફાળવવા માં આવેલ છે.

(૨) આમ, ઉપરોકત મુજબ " **THE GRAND PALACE** " તરીકે ઓળખાતું રહેણાંકના હેતુ માટે નું હાઈ–રાઈઝ ઈમારતના સંકુલન માહેથી **વિગ– " .... " ના ....માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં.....**જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.......... તથા " રેરા " ના નીયમ મુજબ કારપેટ એરીયા

ચો.મી........ તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........તથા તે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના ફલેટની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–ર માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફલેટ તમો લખાવી લેનારને અમો મિલ્કત લખી આપનારએ અમારા માલીકી હકક, કબજા, ભોગવટો તથા સુખાધીકારના હકકો તથા હાલની તથા ભવિષ્યમાં મળતી એફ.એસ.આઈ. ના હકકો સહિત ઉધડી કિંમત **રૂા..................../–અંકે રૂપીયા ....** પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.જેનો વેચાણ કીમતનો 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–ર 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 ઉપ્યોગ 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 ફલેટ વાળા બિલ્ડીગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ કલીયર છે. અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ(લેખ દસ્તાવેજો)તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયરની ખાત્રી કરેલ છે. સદરહું ફલેટ વાળા બિલ્ડીગના તમામ ટાઈટલ ડીડઝની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીગના 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 ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમજ તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીબીગ વર્ક તથા ઈલેકટ્રીક વર્ક તથા ટાઈલ્સ ફલોરીંગ 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 આવયો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, ફલેટ ની અંદર બાંધકામ ના વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાયમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે સકય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્રારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. 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.

(૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કઈપણ 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 દર્શાવેલ છે. જેની તમોએ ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે તથા તેની ફરજો અને જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

(૯) સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન વાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો, તેમજ તમારા કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચરકે 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 પાર્કીંગ 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 ફલેટ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ રાખેલ છે.

(૧૦) સદરહુ ફલેટ તથા ફલેટના ભાગે આવતી એફ.એસ.આઈ. તમોને માલીકીના ધોરણે(ઓનરશીપ બેઈઝ)થી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કીંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહું ફલેટના તથા ફલેટના ભાગે આવતી હાલની તથા ભવિષ્યમાં મળતી એફ.એસ.આઈ. ના 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 ફલેટ કે ફલેટમાં મળતી એફ.એસ.આઈ. અન્યને વેચાણ ગીરો ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટીકે એસોસીએશનના બોયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવાને હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહુ તમોને જે ફલોર (માળ)ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.તે ફલોર 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 ફલેટ વાળુ બિલ્ડીંગ પડી જાયતો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ 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 ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે, તેજ ફલોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલાજ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટનો 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 ફલેટ વાળા બિલ્ડીગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ 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 ફલેટ 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 ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩) સદરહુ ફલેટનો 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 ફલેટ વાળા બિલ્ડીગનું કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા તારીખ કે આ દસ્તાવેજ થયા તારીખ જે પહેલા હોય તે તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારએ ભરવાના છે. તથા તદ ઉપરાંત બાંધકામ પ્લાનમાં સાથે મંજુર થયેલ સહીયારી અને અવીભાજય સુવીધાને લગતા વેરાઓ તમોએ તમોનું ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનમાં જમા કરવાના રહેશે. તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

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

(એ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીગ 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, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારોકે ધટાડો 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 જાળ વવા 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.

(ડી) સદરહુ 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 બિલ્ડીંગની 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 કોનમ 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, કોર્ટયાર્ડ, 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, લીફ્ટ, 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.

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

(એ) સદરહુ બીલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. ભવિષ્યમા રૂડાની કચેરી તરફથી કે રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી કે અન્ય કોઈપણ ઓથોરીટી દ્વારા હાલના એફ.એસ.આઈ.મા વધારો થાય તો વધારાના એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી/ફલેટ હોલ્ડરોની રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફલેટસ ઓનર્સની કે સર્વિસ સોસાયટી ની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધા ગણવાની છે. અમો વેચાણ આપનાર સદરહું આ ફલેટ વાળી આખી જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણ/કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારની એફ.એસ.આઈ. કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે અગાસી ના કોઈ હકકો કે અધીકારો રહેશે નહી. અમો જમીન માલીકે સદરહું જમીન તથા સહીયારી સુવીધા ની તબદીલી તમો ખરીદનાર તથા ઓનર્સએસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી ને કર્યા બાદ તમો ખરીદનાર ના કોઈ હીતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક 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 કેવળ અંદરના વિસ્તારને વેચાણ આપવાનું નકિક થયું છે, અને ફલેટ હોલ્ડરને સામાન્ય સુવીધાનો વપરાશ કરવાની છુટ આપવાથી આવી સામાન્ય સુવીધામાં તેનો કોઈ સ્વતંત્ર હકક અથવા હિત ઉપસ્થીત થતુ નથી. સદરહું સામાન્ય સુવિધા તે અવિભાજય છે. જેનો કયારે પણ ભાગ કરી શકાશે નહી. તથા તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટ સીવાઈ અન્ય યુનીટ વેચાણ કરેલ/કરવા ના છે. તમામ યુનીટો સીવાઈ સહીયારી સુવીધા તથા કલબ હાઉસ, ગ્રાઉન્ડ તથા સેલર તથા પાર્કિંગ એરીયા વિગેરે ના હકકો અને અધીકારો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનનો રહેશે.

(સી) આ બિલ્ડીગના 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) " **THE GRAND PALACE** " બિલ્ડીગમાં 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 બિલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર, સબમર્સીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે, તેમજ બિલ્ડીગના 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 કપાઈજાયતો તેની જવાબદારી ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કે ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(ઈ) " **THE GRAND PALACE** " બિલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, સી.સી.ટી.વી. તથા વી.ડી.પી.ની લાઈન 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) " **THE GRAND PALACE** " બિલ્ડીગમાં આવેલ ફલેટની માલીકી જેતે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલેકે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટની માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધા ભોગવવા માટે " **THE GRAND PALACE ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન વિંગ–........** " ના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધા તમો ભોગવી શકશો.અને તેમની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને સંકુલનનું નામ " **THE GRAND PALACE** " રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જી) પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ અધિનીયમ–૨૦૧૬) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સંબોધવામાં આવશે.

(એચ) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદા સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરાર ની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(આઈ) રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં........, તા........ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્રારા ઠરાવવામાં આવે ત મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશન ને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(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. કે સર્વિસ સોસાયટીમાં દર્શાવવામાં આવેલ સહીયારી અને અવિભાજય સુવીધાનો ઉપ્યોગ એ.ઓ.પી.માં કે સર્વિસ સોસાયટી માં દર્શાવેલ શરતોને આધીન કરવાનો રહેશે.

(૧૬) સદરહું માલીકોને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ)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] રજીસ્ટર્ડ અનુ.નં......., તા......... થી નોંધાયેલ " ધ ગ્રાન્ડ પેલેસ વિંગ– ...... " નુ એ.ઓ.પી. ની નકલ.

૨] રાજકોટ મહનગરપાલિકાએ આપેલ મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર નં........, તા.........ની નકલ.

૩] રાજકોટ મહનગરપાલિકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નં........, તા...... ની નકલ. તથા કમેશમેન્ટ સીર્ટીફીકેટ ની નકલ.

૪] રૂડા ના પ્રમાણપત્રની નકલ.

૫] મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ.

૬] રાજકોટ કલેકટર કચેરીના હુકમ નં.એન.એ/લે.રે.કો.ક/૬૫/કેસ નં.૧૭૧/૧૫–૧૬, તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૫ થી આપેલ બીનખેતી હુકમની નકલ.

૭] રાજકોટ મહાનગર પાલીકા એ મંજુર કરેલ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૮] રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની વર્ગીકરણ લેટર નં. ૧૧, તા. ૧૯/૦૮/૨૦૧૫ ની નકલ

૯] રૂડા કચેરીના પ્રમાણપત્ર નં. રૂડા/ટેક/ડેવ.ચાર્જ/આરએમસી/૮/૧૦૯, તા. ૧૯/૦૮/૨૦૧૫ ની નકલ.

૧૦] અમો વેચાણ આપનાર ના જોગના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૧૩૦, તા. ૨૮/૦૪/૨૦૧૫ થી શ્રી મધુબેન પ્રહલાદભાઈ પટેલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંતભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ તથા શ્રી સુર્યકાંતભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૧] મવડી ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૮ ના અંતીમ ખંડ નં. ૪૪/૨ ના સ્કેચની નકલ. તથા પુનઃવહેંચણી પત્રકની નકલ.

૧૨] મવડી સર્વે નં. ૨૭૫ નું ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

૧૩] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૬૬૭, તા.૭/૦૧/૨૦૧૦ થી શ્રી મધુબેન પ્રહલાદભાઈ પટેલ તથા શ્રી ચંદ્રકાંતભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ તથા શ્રી સુર્યકાંતભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ ના જોગ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૪] રાજકોટ મામલતદાર કચેરીના એકત્રીકરણ ના હુકમ નં. વહવ–વશી–૧૦૬૭/૦૪, તા. ૨૫/૦૫/૨૦૦૪ ની નકલ.

૧૫] રજીસ્ટર્ડ ચુકસુધારા દસ્તાવેજ અનુ.નં.૫૪૨૭, તા.૧૮/૦૫/૨૦૦૯ ના રોજ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરાના કુલમુખત્યાર શ્રી અરવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલ ના જોગ શ્રી ગોરધનભાઈ ઉકાભાઈ પટેલએ કરી આપેલ ચુકસુધારા દસ્તાવેજની નકલ.

૧૬] રજીસ્ટર્ડ ચુકસુધારા દસ્તાવેજ અનુ.નં.૫૪૨૮, તા.૧૮/૦૫/૨૦૦૯ ના રોજ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરાના કુલમુખત્યાર શ્રી અરવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલ ના જોગ શ્રી ગોરધનભાઈ ઉકાભાઈ પટેલએ કરી આપેલ ચુકસુધારા દસ્તાવેજની નકલ.

૧૭] શ્રી હેમાંગભાઈ અવિંદભાઈ કણસાગરાએ તારીખઃ– ૯/૦૬/૨૦૦૦ ના રોજ શ્રી અવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૮] રાજકોટ મામલતદાર કચેરીના એકત્રીકરણના હુકમ ક્રમાંક નં.૧૯૬૭/૦૪, તા. ૨૫/૦૫/૨૦૦૪ ના રોજની નકલ.

૧૯] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૫૮૧, તા.૪/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરાના કુલમુખત્યાર શ્રી અરવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલના જોગ શ્રી ગોરધનભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૨૦] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૫૮૨, તા.૪/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરાના કુલમુખત્યાર શ્રી અરવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલના જોગ શ્રી રમેશભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૨૧] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૫૮૩, તા.૪/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરાના કુલમુખત્યાર શ્રી અરવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલના જોગ શ્રી ચંદુભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૨૨] રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં.૩૯૮, તા.૨૯/૦૧/૨૦૦૩ ના રોજ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરાના કુલમુખત્યાર શ્રી અરવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલના જોગ શ્રી રમેશભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ સાટાખત કરારની નકલ.

૨૩] રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં.૩૯૯, તા.૨૯/૦૧/૨૦૦૩ ના રોજ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરાના કુલમુખત્યાર શ્રી અરવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલના જોગ શ્રી ગોરધનભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ સાટાખત કરારની નકલ.

૨૪] રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં.૩૯૭, તા.૨૯/૦૧/૨૦૦૩ ના રોજ શ્રી હેમાંગભાઈ અરવિંદભાઈ કણસાગરાના કુલમુખત્યાર શ્રી અરવિંદભાઈ છગનભાઈ પટેલના જોગ શ્રી ચંદુભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ સાટાખત કરારની નકલ.

૨૫] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૨૪૮૨(૧ નંબરની બુકના નં. ૫૬૯૯, વોલ્યુમ નં. ૭૭૯, તા. ૫/૧૨/૧૯૬૯),તા.૧૯/૦૬/૧૯૬૯ ના રોજ શ્રી પટેલ ઉકા હરદાસભાઈ ના જોગ શ્રી મોતીબાઈ ગોકળભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૨૬] અમો વેચાણ આપનાર ના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ તથા ઉતરોતર પ્રમોલગેશનથી એન્ટ્રીની નકલ.

૨૭] સર્વે નં. ૨૭૫ ની ટીપ્પણ ની નકલ.

(૧૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફલેટના સ્ટેંપ 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.

(૧૮) 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.

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

પ રિ શિ ષ્ટ – ૧

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડી ના રેવનયુ સર્વે નં. ૨૭૫/પૈકી ૨ જેના ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(મવડી), એફ.પી. નં.૪૪/૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીનના 'સીંગલ પ્લોટ એરીયા " ની જમીન ચો.મી. ૧૦૧૧૭–૦૭ તથા કોમન પ્લોટ એરીયા ની જમીન ચો.મી. ૧૧૨૫–૩૩ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૧૧૨૪૨–૪૦ માં બાંધવામાં આવેલ **" THE GRAND PALACE "** તરીકે ઓળખાતું રહેણાંક સંકુલ માહેથી વિંગ– " ..... " ની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે ::–
દક્ષિણે ::–
પુર્વે ::–
પશ્ચિમે ::–

–:: પરિશિષ્ટ– ૨ ::–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં જણાવેલ **" THE GRAND PALACE "** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના સંકુલ માહેથી **વિંગ–"..... " .... માળ** પર આવેલ **ફ્લેટ નં.........** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ............** તથા " રેરા " ના નીયમ મુજબ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ............** તથા **બાલ્કની**નો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........**જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે. (સદરહું અન ડીડવાઈડેડ એરીયા ચો.મી.આ....... છે.)

ઉતરે ::–
દક્ષિણે ::–
પુર્વે ::–
પશ્ચિમે ::–

—:: પરિશિષ્ટ— ૩ ::—

ઉપરોકત " પરિશિષ્ટ— ૧ " માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે " **THE GRAND PALACE** " તરીકે ઓળખાતા હાઈ—રાઈઝ ઈમારતની વિગતવારની સગવડતા નીચે મુજબ છે.

તથા સદરહું " **THE GRAND PALACE** " માં આવેલ પાર્કિંગ સીવાય તમામ પાર્કિંગની જગ્યા, સેલર પાર્કિંગ, ગેઈટ રીસેપ્શન લોંજ તથા વેઈટીંગ એરીયા, સીકયુરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા તથા ફરતે કમ્પાઉન્ડ હોલ વિગેરે સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં " **THE GRAND PALACE** " ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ—૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોઈ તળીયે આવેલ પાર્કીગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ત્રણ લીફ્ટ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, ફાયર સેફટીના સાધનો, 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 આ ઉપરાંત કલબ હાઉસ બનાવવામાં આવેલ છે. સદરહું કલબહાઉસની એમીનીટીઝનો વપરાશ નીયત કરેલા સર્વીસ/મેન્ટેનન્સ/ખરાજાત વિગેરે ચાર્જ સમયે સમયે નકકી કરેલ હોય તે ચુકવ્યા બાદજ સભ્યો/ફલેટ હોલ્ડર વાપરી શકશે કે ઉપયોગ કરી શકશે. તથા " **THE GRAND PALACE** " ના મેમ્બર સીવાયના કોઈ ત્રીજી વ્યકતી તેના ચાર્જ ભરીને પણ ઉપયોગ કરી શકશે નહી, વખતો વખતના નીતીનીયમો તથા વપરાશ ચાર્જ મુજબ એમીનીટીઝ વાપરી શકાશે.

સદરહું " **THE GRAND PALACE** " વિંગ —" એ " તથા " **THE GRAND PALACE** " વિંગ—" બી " ને ફાળવવામાં આવેલ કુલ જમીન ચો.મી. ૭૫૨૫—૦૦ માં આવેલ જે તે વિંગની કવર્ડ પાર્કિંગ સીવાય તમામ પાર્કિંગની જગ્યા, કલબ હાઉસ, ગાર્ડન, ચીર્લ્ડન પ્લેય એરીયા, સીટીંગ એરીયા, ગેઈટ રીસેપ્શન લોંજ તથા વેઈટીંગ એરીયા, સીકયુરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ઈન્ડોર ગેમ્સ તથા ફરતે કમ્પાઉન્ડ હોલ વિગેરે સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં " **THE GRAND PALACE** " વિંગ —" એ " તથા વિંગ—" બી " ના ફલેટ માલીકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તથા બાકી રહેતી કુલ જમીન ચો.મી.

૩૭૨૧–૦૦ **" THE GRAND PALACE " વિંગ– " સી "** ની કવર્ડ પાર્કિંગ જગ્યા, કલબ હાઉસ, ગાર્ડન, જીમનેશીયમ, ચીલ્ડ્રન પ્લેય એરીયા, સીટીંગ એરીયા, ગેઈટ રીસેપ્શન લોંજ તથા વેઈટીંગ એરીયા, સીકયુરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા તથા ફરતે કમ્પાઉન્ડ હોલ વિગેરે સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં **" THE GRAND PALACE "** વિંગ–" સી " ના ફલેટ માલીકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ **" THE GRAND PALACE " વિંગ–" એ " તથા " વિંગ–બી " તથા વિંગ–"સી "** ના 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

–––––––––––––––––––––––––– (૧)–––––––––––––––––

શ્રી હિતેષભાઈ કરશનભાઈ ફલદુ તે
ધ ગ્રાન્ડ પેલેસના પ્રોપરાઈટર (૨)–––––––––––––––––

....