

ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ ૧૯૭૩ અન્વયે વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ વાવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૨ પૈકી ૨ ની જમીન એકર ૩-૧૯ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૯૪-૭૯ ઉપર આવેલ **"કિખા હાઈટસ-૨"** ના નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝની રહેણાંક હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારત માહેથી **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** તથા **વોશ એરીયા ચો.મી.આ.** તથા **બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** છે તેનો ઓનરશીપના ધોરણેનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

.....

વેચાણ કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા

.....

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.

.....

લખાવી લેનાર :-

શ્રી

ધર્મે :-, ઉ.વ.આ., ધંધો :-

રહે. ઠે.

:::: તે મિલકત ખરીદનાર ::::

જોગ લખી આપનાર :-**નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી****(PAN NO. AARFN 1101 G)****વતી અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર****વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલા, હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,**

૨૬. ઠે. ક્રિષ્ના સ્કવેર, એફ-૫, ૬, ફર્સ્ટ ફ્લોર, દિવાળી પાર્ક, ૮૦ ફુટ રોડ,

પુનિતનગર પાણીના ટાંકા સામે, મવડી, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ. **::::: તે મિલકત વેચનાર :::::**

(જે સંજ્ઞામાં જાતે તથા તેઓના અનુગામી, વંશ, વાલી, મુખત્યારો, વારસો, કો-પાર્ટનર, એસાઈમેનીઓ, લીક્વીડેટરો, વહીવટ કર્તાઓ અને લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ સહીત તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગે નક્કી કરેલ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની ખાત્રી આપતા તમારા જોગ ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

(૧) રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ વાવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૨ પૈકી ૨ ની જમીન એકર ૩-૧૮ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૮૪-૭૮ અમો નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી ભાગીદાર શ્રી વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલા વિગેરેના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલિકીના આવેલ છે. સદરહું પ્લોટ નં. ૨૮ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૮૪-૭૮ માંહેના ૩૩% અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૮-૨૮ અમોએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૩૧ તા. ૦૧/૦૨/૨૦૧૦ થી જસવંતભાઈ વિક્રલભાઈ ડોબરીયા પાસેથી ખરીદ કરી કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. જેની ગામ વાવડીના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ અનુક્રમ નં. ૨૬૪૪ થી એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે તેમજ સદરહું પ્લોટ નં. ૨૮ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૮૪-૭૮ માંહેના ૬૭% અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન ચો.મી.આ. ૪૬૫-૫૧ અમોએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૫૬૫ તા. ૨૧/૦૩/૨૦૨૦ થી હરસુખભાઈ બચુભાઈ ઠુંમર વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરી કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. જેની ગામ વાવડીના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ અનુક્રમ નં. ૨૮૦૨ થી એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે આમ આ રીતે આ પ્લોટ નં. ૨૮ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૮૪-૭૮ અમો નિશિત ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ. ત્યારબાદ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૫૬, તા. ૨૧/૧૨/૨૦૧૮ થી પરવાનગી મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન

મંજુર કરાવી તેના ઉપર **"કિબ્બા હાઈટસ-૨"** ના નામે ઓળખાતી ઈમારતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરેલ છે તથા રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. , તા.

થી મેળવેલ છે આથી સદરહું મિલકત અમો નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ સીડી, તથા લીફ્ટ, તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક હેતુ માટેના ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. આથી આ ઈમારતનો ગમે તે પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા વેચાણ કરવા નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીને પુરેપુરો હકક, અધિકાર અને સત્તા હોય, સદરહું ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ભાગીદારી પેઢીની મિલકતનો વહિવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા અંગે અમો ભાગીદાર વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલા તથા કૌશિક શાંતિલાલ સાપરીયા બન્ને અથવા બન્નેમાંથી કોઈપણ એકને અધિકૃત કરેલ છે આથી આ મિલકતનો ગમે તે પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા અમોને પુરેપુરો હકક, અધિકાર અને સત્તા છે. તે અધીકારની રૂએ સદરહું રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ વાવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૨ પૈકી ૨ ની જમીન એકર ૩-૧૯ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૯૪-૭૯ ઉપર આવેલ **"કિબ્બા હાઈટસ-૨"** ના નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝની રહેણાંક હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારત માહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે તમો ખરીદનારને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણથી આપીએ છીએ.

(ઉપરોક્ત રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ વાવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૨ પૈકી ૨ ની જમીન એકર ૩-૧૯ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૯૪-૭૯ ઉપર આવેલ **"કિબ્બા હાઈટસ-૨"** ના નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝની રહેણાંક હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારત માહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહું ફ્લેટ"** તરીકેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)

(૨) સદરહું રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ વાવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૨ પૈકી ૨ ની જમીન એકર ૩-૧૯ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૯૪-૭૯ ઉપર આવેલ **"કિખા હાઈટસ-૨"** ના નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝની રહેણાંક હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારત માહેથી **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** તથા **વોશ એરીયા ચો.મી.આ.** તથા **બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** છે તે તમો ખરીદનારને ઓનરશીપના ધોરણે ઉધડી વેચાણ કિંમત રૂા. **અંકે રૂપિયા** **પુરામાં** વેચાણ આપેલ છે. અને **"સદરહું ફ્લેટ"** નો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જેથી કબજા બાબતે આપણા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર રહેતા નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

(૩) સદરહું **"કિખા હાઈટસ-૨"** ઈમારતનું વર્ણન અને સમગ્ર મિલ્કતની ચતુ:સીમા તથા વિગત આ દસ્તાવેજના **શેડયુલ-એ** માં દર્શાવેલ છે. અને તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ"** નું વર્ણન તથા ચતુ:સીમા **શેડયુલ-બી** માં દર્શાવેલ છે તથા સમગ્ર **"કિખા હાઈટસ-૨"** વાળી ઈમારતની સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ નીચે લખ્યા **શેડયુલ-સી** માં દર્શાવેલ છે.

(૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ"** માં અમો પેઢી સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, લેણુ, કરજ, બોજો વિગેરે નથી આ **"સદરહું ફ્લેટ"** નો અમો વેચનાર પેઢીને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવા હક્ક, સત્તા અને અધિકાર છે. તેમજ આ **"સદરહું ફ્લેટ"** અમોએ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વ્યવસ્થા કે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, સેટલમેન્ટ કે અન્ય રીતે તેની કોઈપણ વ્યવસ્થા કરેલ નથી. તેવી તમામ બાબતોનું આથી તમોને પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ"** માહેના અમો વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્ક, સત્તા અને જવાબદારી સહીતના માલીકી કબજા ભોગવટાના અને ઈઝમેન્ટ, સુખાધિકારના સઘળા હક્કો સહિત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં વાપરવામાં આવેલ માલ સામાન, બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ વિગેરે તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને બરાબર હોવાની ખાત્રી કરી લીધેલ છે અને **"સદરહું ફ્લેટ"** નો

બિનતકરારી કબજો સંભાળેલ છે તે તમો તથા તમારા પુત્ર, પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો, યાવતચંદ્ર દિવાકરો પરંપરા સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂં દીલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વારસદાર, એકઝીક્યુટરો ભાગીદારો અગર કબજેદાર, હિસ્સેદાર કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, દરદાવો, લાગભાગ નથી છતાપણ ભવિષ્યમાં આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ"** ના સબંધમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના માલિકીના, કબજા ભોગવટાના હકક સબંધમાં કોઈપણ પ્રકારનો દરદાવો કે વાંધો તકરાર કોઈ ઉઠાવે તો તેવા તમામ પ્રકારે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા નુકશાની તથા તેના પરિણામની જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોના શીરે છે.

(૬) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ"** પર કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર કે બીજી કોઈપણ બેંક, મંડળી, શ્રોફ કે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું નથી કે સદરહું મિલ્કત પર અમો પેઢીએ કોઈપણ પ્રકારે ગીરો બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે **"સદરહું ફલેટ"** અંગે અમોએ તમો સિવાય અન્ય કોઈ સાથે હસ્તાંતર અંગેની કોઈપણ પ્રક્રિયા કરેલ નથી કે અન્ય કોઈની તરફેણમાં એસાઈન કરેલ નથી. **"સદરહું ફલેટ"** અમારા સંપુર્ણ માલિકી હકકનો આવેલ છે તેમાં અમો વેચનાર પેઢી સિવાય બીજા કોઈનો લેશમાત્ર હકક કે અધિકાર નથી. ઉપરની તમામ બાબતોની અમે સંપુર્ણ વિશ્વાસ અને વચન અને પુરેપુરી ખાત્રી આપીને જ **"સદરહું ફલેટ"** નો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈને તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે.

(૭) સદરહું **"કિબ્લા હાઈટસ-૨"** ઈમારતના સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, લાઈટ બીલ, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તેવા વેરાઓ તમામ બીલ્ડીંગના તમામ યુનિટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ"** વાળી ઈમારત અંગેના કોમન વપરાશના ખર્ચાઓ / વેરાઓ, લાઈટબીલ તમો ઈમારતના યુનિટ ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ **"સદરહું ફલેટ"** અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે આજની તારીખથી તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે **"સદરહું ફલેટ"** તમોને વેચાણથી આપેલ છે.

(૮) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ"** માં કાયમ માટે અથવા કામચલાઉ રૂપમાં બાંધકામમાં ફેરફાર કરી શકશો નહીં અને તમોએ ખરીદ કરેલ **"સદરહું ફલેટ"** ના અંદરના ભાગમાં જે કાંઈ વ્હાઈટવોશ જરૂરી રીપેરીંગ કામ કરવું પડે તે તમો ખરીદનારે અંગત ખર્ચે કરવાનું રહેશે અને આ **"સદરહું ફલેટ"** ના જે કાંઈ માલ મટીરીયલ્સ તથા માલસામાન વાપરેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે, તે તમો ખરીદનારને કબુલ મંજૂર છે. અને તે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો ખરીદનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ"** માં તમો ખરીદનારે તમારા યુનિટમાં સદરહું આખી મિલ્કતને હાની પહોંચે તેમજ સદરહું આખી મિલ્કતના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવા પ્રકારનું કોઈ વર્તન કરવાનું નથી કે કરાવવાનું નથી કે તેવો કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તેમજ સદરહું મીલ્કતમાં ઉપયોગ કરતી બીજી કોઈ વ્યક્તિને ત્રાસ થાય તેવું કોઈપણ વર્તન, કૃત્ય કરવાનું નથી કે કરાવવાનું નથી.

(૧૦) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ"** વાળી સમગ્ર મિલ્કત કોઈપણ કારણોસર પડી જાય અથવા તો નુકશાન થાય તો તમોએ ખરીદ કરેલ યુનિટ હાલ જે માળે આવેલ છે. તે માળે તેટલીજ જગ્યાની માલીકી તમારી રહેશે. અને તે વખતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ સદરહું આખી ઈમારતનું ચણતરકામ આખી ઈમારતના તમામ યુનિટના માલીકોએ સહીયારી રીતે કરવાનું રહેશે. અને તેનો ખર્ચ જે કાંઈ થાય તેનો યુનિટના એરીયા મુજબ વરાડે પડતો ખર્ચ આવે તે તમો ખરીદનારે આપવાનો રહેશે. તે સિવાય ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ અનુસાર બીજા માલીકો સાથે તમો ખરીદનારનો માલીકી હકક રહેશે.

(૧૧) સદરહું **"કિન્ના હાઈટસ-૨"** વાળી સમગ્ર મીલ્કત કે મીલ્કતના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાયમી કે કામચલાઉ, બાંધકામ, ભાંગફોડ કે ફેરફાર તમો યુનિટ ખરીદનાર કરી શકશો નહીં આ સમગ્ર મિલ્કતની દિવાલો, બીમ, કોલમ હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાના છે. તેમાં કોઈ ફેરફાર તમો યુનિટ ખરીદનાર કરી શકશો નહીં. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં કે ચાલમાં સીડીમાં, લોબી / પેસેજમાં કે તેવી કોઈ જગ્યાએ તમો કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે આડશ કે ઓટા કરી શકશો નહીં અને તેમ કરવા તમોને કોઈપણ પ્રકારે હકક, અધિકાર રહેશે નહીં તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૨) સદરહું **"કિખ્ના હાઈટસ-૨"** ઈમારતનું બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યે છેલ્લા માળે આવેલ અગાસી (ટેરેસ) ના હકકો તથા ભવિષ્યમાં મળતા એફ.એસ.આઈ. ના હકકો તથા શેડયુલ-સી માં જણાવેલ સહિયારી સુવિધાના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીના બની રહે છે.

(૧૩) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખતના સુધારા સાથે ગુજરાત માલીકી ફ્લેટ એક્ટની અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને તે સર્વે મીલકતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ"** તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરવા સોસાયટીના તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં જરૂરી અરજીઓ તમો ખરીદનારે કરવાની છે જેમાં અમારે અમારી સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ હાજરીની જરૂર પડયે જાતે હાજર રહી કબુલાત આપવી છે.

(૧૫) આ સમગ્ર ઈમારતનું નામ **"કિખ્ના હાઈટસ-૨"** રાખવામાં આવેલ છે તેમાં ક્યારેય ફેરફાર કરી શકાશે નહીં અને આ ઈમારતમાં આવેલ તમામ યુનિટ ખરીદનાર વ્યક્તિઓ યુનિટ ધારક તરીકે આપોઆપ એસોસીએશનના સભ્ય થશે અને એસોસીએશનના નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ"** તમોને આપેલ એલોટમેન્ટ લેટરમાં ઉલ્લેખ કરેલ તમામ શરતો તથા રેરા કાયદાની જોગવાઈઓનું તમો ખરીદનારે તથા અમો વેચનાર (પ્રમોટર) એ પાલન કરવાનું રહેશે તેમાં કોઈપણ પ્રકારે કસુર કરવાની નથી.

(૧૭) **"સદરહું ફ્લેટ"** તમોને નીચેની સમજૂતીથી વેચાણ આપેલ છે.

/૧/ સદરહું **"કિખ્ના હાઈટસ-૨"** ઈમારતના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફિકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશને મંજૂર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બીલ્ડીંગ ડેવલપમેન્ટ પરમીશન વિગેરે તમામ અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે અને જોયા છે. તે મુજબનું સીઝ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્યરર્સ, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન અંગે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી અને તમો વેચાણ રાખનારે આવી તમામ બાબતોનું જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને **"સદરહું ફ્લેટ"** નો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે અને તે **"સદરહું ફ્લેટ"** ને આનુસાંગીક કોઈપણ બાબતે તમો ખરીદનારે કશો વાંધો તકરાર રહેતા નથી. તેથી યુનિટના માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ્દ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

/૨/ સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેર કેશ) કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો તથા **"કિખ્ના હાઈટસ-૨"** ઈમારતમાં આવેલ કોમન ફેસેલીટીનો ઉપયોગ તમો ઈમારતના યુનિટધારકો સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ, કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડતા (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક, ભોગવટો રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ-સી માં કરવામાં આવેલ છે. જે સુવિધાઓ કાયમી ધોરણે અવિભાજ્ય છે અને રહેશે.

/૩/ સદરહુ **"કિખ્ના હાઈટસ-૨"** ઈમારતના યુનિટધારકોનું એક એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવેલ છે. જેમાં તમો ખરીદનાર સદરહુ ઈમારતના યુનિટધારક હોવાથી આપોઆપ સભ્ય બનો છો. સદરહુ **"કિખ્ના હાઈટસ-૨"** ઈમારતની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે ઈમારતની દેખરેખ રાખવા તેમજ સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે. તેમજ આ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકતવાળી ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાની જાળવણી તમો યુનિટ હોલ્ડરોએ કરવાની છે અને તેનો જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે જે તે યુનિટધારકોએ સહીયારી રીતે ચુકવવાનો છે તેમજ ઈમારતની જાળવણી માટે થતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા આપવાના છે અને તે અંગે સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે રકમ રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા **"કિખ્ના હાઈટસ-૨ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ને તમો ખરીદનારે આપેલ છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે જે **કિખ્ના હાઈટસ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન** દ્વારા ઈમારતના મેઈન્ટેનન્સ માટે જે રીતે નક્કી કરવામાં આવે / નિર્ણય કરવામાં આવે તેમાં તમારે સહકાર આપવાનો છે અને તે મુજબ વર્તવાનું છે. અને તે ખર્ચની રકમમાં વ્યાજની આવક કરતા વધારો થાય અગર તો એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તો વધારાનો ખર્ચ અંગેની રકમ જે કાંઈ નક્કી થાય તે તમો ખરીદનારે વખતોવખત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તરીકે એસોસીએશનને ચુકવવાની છે. પરંતુ સદરહુ ઈમારત માહેથી અમોના વેચાણ ન થયેલ યુનિટનો ખાલી કબજો અમો વેચનાર પેઢી પાસે હોય તો તમારે સદરહુ એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વસુલ લેવાનો નથી કે તેવો ખર્ચ માંગવાનો એસોસીએશનને અધિકાર રહેશે નહિં.

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

/૫/ એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારા યુનિટ પરનો બોજો ચાર્જ ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારા યુનિટ સામે એસોસીએશનનો અગ્ર હકક રહેશે.

/૬/ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિં. તે સાથે જણાવવાનું કે : સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જસ, પાણી, તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે, જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

/૭/ તમો "સદરહુ ફ્લેટ" માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકશો નહીં. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ઉપરની અગાસી તથા બહારના ભાગે યુનિટને નડતરરૂપ ન થાય તે રીતે રાખી શકાશે. અને આ બાબતે એસોસીએશનજે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

/૮/ તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે. અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

/૯/ સમગ્ર ઈમારતના કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતોજ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

/૧૦/ સદરહુ "કિન્ના હાઈટસ-૨" ઈમારતનો સહિયારો ભાગ કાયમ માટે અવિભાજ્ય રાખવાનો રહેશે અને આ ભાગની જાળવણી માટે રીપેરીંગ કે વ્હાઈટ વોશીંગ માટે જે કાંઈ ખર્ચ કરવું પડે તો તેમાં તમારે વરાડે પડતો ભાગ આપવાનો રહેશે.

/૧૧/ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફલેટ"** માં અમારા નામનું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આવેલ છે. જે તમારે આજથી દિવસ-૩૦ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ **"સદરહું ફલેટ"** વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.

/૧૨/ **"સદરહું ફલેટ"** વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે **"સદરહું ફલેટ"** ના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. જરૂર પડ્યે ખરી નકલો સર્ટીફાઈડ નકલો તમારે તમારા ખર્ચે કરાવવાની રહેશે.

/૧૩/ **"સદરહું ફલેટ"** ને લગતા તમામ વેરાઓ અમો વેચનારે આજ દિવસ સુધીના ભરપાઈ કરી આપેલ છે. હવે પછીના તમામ વેરાઓ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે.

/૧૪/ **"સદરહું ફલેટ"** અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવીને કરવાનાં રહેશે.

/૧૫/ **"સદરહું ફલેટ"** માં તમો ખરીદનારએ નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ સામાન ચઢાવવાના કે રાખવાના નથી. તેમજ **"સદરહું ફલેટ"** તમોએ જે હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરી શકાશે તે સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે સદરહું યુનિટનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહિં તેમજ **"સદરહું ફલેટ"** માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો, કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ યુનિટ વેચાણ રાખેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

/૧૬/ સદરહું **"કિખા હાઈટસ-૨"** ઈમારતના યુનિટ હોલ્ડરોએ જે તે યુનિટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે તેમાં કોઈપણ યુનિટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, વીડીયો પાર્લર, પાન પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કરવાનો નથી તેમજ ફલેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારના વ્યાપારીક હેતુ માટે કરવાનો કે કરાવવાનો નથી. તેમજ આ ઈમારતમાં રહેતા અન્ય યુનિટ ધારકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ

કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ ઈમારતની દિવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટવોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક યુનિટ હોલરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ એસોસીએશન દ્વારા જે નક્કી થાય તે આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર ઈમારત પડી જાય તો તમો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી જે તે વખતના પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બંધારણ કરી શકશો. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ ઉપર મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો યુનિટ હોલરોનો હકક રહેશે.

/૧૭/ આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ"** માં કે અન્ય કોઈ યુનિટમાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી કે અન્ય કોઈ રીતે લીકેજિંગ હોય અને નીચેના યુનિટધારકને કે અન્ય યુનિટ હોલરોને નુકશાન રૂપ હોય તો જે યુનિટ હોલરના યુનિટમાં લીકેજિંગ હોય તે યુનિટ હોલરએ પોતાના ખર્ચે પોતાની જવાબદારીએ તે રીપેરીંગ તાત્કાલીક ધોરણે કરી આપવાનું રહેશે.

/૧૮/ આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ"** માં કે ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિં અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો એસોસીએશન ની પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે તથા તમારા નીચેના માળે આવેલ યુનિટ હોલરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે.

/૧૯/ આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહું ફ્લેટ"** બાબતેની ગુણવત્તા કે બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ અથવા અન્ય કોઈ ક્ષતિના કિસ્સામાં આજ તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર તે બાબત ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ક્ષતિઓ અમો વેચનાર દ્વારા સુધારી આપવાની છે પરંતુ સ્ટ્રક્ચરની ખામીઓ બાબતે અમો વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહિં તેમજ વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાની ગુણવત્તાની ખામીઓ પણ જ્યારે કંટ્રોલ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં પણ અમો વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહિં.

(૧૮) ફ્લેટધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની ગ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) ગ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ-નિયમો) ના એનેક્સર-એ ના મોડેલ ફોર્મ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૨૨ અનુસાર sever ability નો કલોઝ

"If any provisions of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act of the Rules and Regulations made thereunder or under of her applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act of the Rules and Regulations made there under of the applicable law as the case may be and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement"

(જો આ દસ્તાવેજમાં કોઈ એવી જોગવાઈ હશે કે જે આ કાયદા હેઠળ અથવા તો તેના બનાવેલા નિયમ અને ધારાધોરણો અથવા બીજા કોઈ કાયદા હેઠળ ગેરકાયદેસર અથવા અમલક્ષમ નહિં હોય તો દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈ સુધારેલી માની લેવી અથવા કાઢી નાખવાની રહેશે અને આ કાયદાનું પાલન કરવા તથા તેના બનાવેલા કાયદા અને ધારાધોરણો તથા બીજા કોઈ કાયદા હેઠળ બીજી જોગવાઈઓ કાયદેસર અને અમલક્ષમ જે તે દસ્તાવેજ બનાવતી વખતે માન્ય ગણવામાં આવશે)

(૨૦) સદરહું ઈમારતમાં આવેલ **ફ્લેટ** અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. તા. થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. તા. થી નોંધાવેલ છે જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૧) ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની કલમ - ૧૭ હેઠળનું ડેકલેરેશન અમોએ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટર કરાવેલ છે તેમાં જણાવવામાં આવેલ નિયમો અને જોગવાઈઓનું પાલન તમો ખરીદનારે કરવાનું છે અને તે જોગવાઈઓને આધીન તમોને આ **"સદરહું ફ્લેટ"** વેચાણ આપેલ છે.

(૨૨) નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ પેઢીના ભાગીદારો વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલા તથા કૌશિક શાંતિલાલ સાપરીયા બન્ને અથવા બન્નેમાંથી કોઈપણ એકને તમામ કામગીરી કરવા ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં પારા-૧૨ થી ભાગીદારી પેઢી વતી જરૂરી સહીઓ કરવા જવાબદારી તથા સત્તા સોંપેલ છે તે અધિકારની રૂએ અમોને મળેલ સત્તા અને અધિકારની રૂએ અમો અમોની ભાગીદારી પેઢી વતી તમારા જોગનો આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૨૩) આ તમોને વેચાણ આપેલ **"સદરહુ ફલેટ"** ને લગતા નીચે મુજબના લેખ દસ્તાવેજોની નકલ તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે.

- ૧: અનુક્રમ નં. ૩૧૪૩, તા. ૨૮/૦૮/૨૦૨૦ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. ની નકલ.
- ૨: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૫૬, તા. ૨૧/૧૨/૨૦૧૮ ની નકલ. તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ.
- ૩: ગામ વાવડીના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ અનુક્રમ નં. ૨૮૦૨ થી અમો નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી ભાગીદાર વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલાના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે તેની નકલ.
- ૪: અનુક્રમ નં. ૧૫૬૫ તા. ૨૧/૦૩/૨૦૨૦ નો અમો નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી ભાગીદાર વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલા જોગ હરસુખભાઈ બચુભાઈ ઠુંમર વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૫: ગામ વાવડીના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ અનુક્રમ નં. ૨૬૪૪ થી અમો નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી ભાગીદાર વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલાના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે તેની નકલ.
- ૬: અનુક્રમ નં. ૬૩૧ તા. ૦૧/૦૨/૨૦૨૦ નો અમો નિશિત ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી ભાગીદાર વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલા જોગ જસવંતભાઈ વિક્રલભાઈ ડોબરીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

- ૭: અનુક્રમ નં. ૬૯૭૧ તા. ૩૧/૦૩/૨૦૦૮ નો જશવંતભાઈ વિકલભાઈ ડોબરીયા વિગેરે જોગ રામજીભાઈ અરજણભાઈ પટેલના કુલમુખત્યાર ભાવેશભાઈ પ્રેમજીભાઈ સાવલીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૮: રામજીભાઈ અરજણભાઈ પટેલએ તા. ૨૯/૦૩/૨૦૦૮ ના રોજ ભાવેશભાઈ પ્રેમજીભાઈ સાવલીયાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
- ૯: બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ.લે.રે.કો.ક. ૬૫ કેસ નં. ૧૭૧/૦૭-૦૮/વશી/૧૬૬૩/ ૧૭૦૦ તા. ૨૬/૦૨/૨૦૦૮ નો જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટએ શ્રી રામજીભાઈ અરજણભાઈ પટેલના નામના કરેલ બીનખેતી હુકમની નકલ.
- ૧૦: રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ લે-આઉટ વિકાસની પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/વાવડી/૩૩૧/૦૭/૨૪૮૧ તા. ૦૭/૧૧/૨૦૦૭ ની નકલ તથા બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- ૧૧: ગામ વાવડીના રેવન્યુ રેકર્ડ હકકપત્રક નં. ૬ ઉત્તરોત્તર પ્રમોલગેશનથી નકલ.
- ૧૨: માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ ની નકલ.
- ૧૩: ટીપ્પણની નકલ.

(૨૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ "સદરહું ફલેટ" નો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનાર તરફથી વસુલ મળેલ છે.

રૂ.

.....

રૂ.

.....

આમ ઉપરોક્ત રીતે તમો ખરીદનાર તરફથી "સદરહું ફલેટ" અંગેની ચુકતે અવેજની રકમ અમો વેચનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો વેચનાર પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૨૫) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેક્ટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહિં. અમો જમીન માલિકને પ્રોજેક્ટની જમીન / મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહિં.

(૨૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે. જેમાં સ્ટેમ્પડ્યુટી તથા વેલ્યુએશનનો સંપૂર્ણ ખર્ચ તમો ખરીદનારએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પડ્યુટી તથા વેલ્યુએશનની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૭) આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડ્યુલ નીચે મુજબ છે.

--:: શેડ્યુલ-"એ" ::--

ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ વાવડીનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૨ પૈકી ૨ ની જમીન એકર ૩-૧૯ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૯૪-૭૯ ઉપર આવેલ **"કિખા હાઈટસ-૨"** તરીકે ઓળખાતી ઈમારત આવેલ છે જે ઈમારતમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ સીડી, તથા લીફ્ટ, તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક હેતુ માટેના ફ્લેટસનું બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ આવેલ છે. જેસમગ્ર ઈમારતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :: અન્યની માલિકીની જમીન તથા ત્યારબાદ ૨૪-૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૯-૭૬ છે.

દક્ષીણે :: કોમન પ્લોટ આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૨૯-૭૧ છે.

પૂર્વે :: લાગુ ખરાબો આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૩૨-૫૩ છે.

પશ્ચિમે :: ૭-૫૦ મીટરનો ડી.પી. રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૧૨-૫૦ + ૨૨-૩૭ છે.

-:: શેડયુલ-"બી" ::-

ઉપરોક્ત શેડયુલ-એ માં જણાવેલ **"ક્રિબા હાઈટસ-૨"** તરીકે ઓળખાતી ઈમારત માહેંથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે તથા સદરહું **"ક્રિબા હાઈટસ-૨"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગનો વરાડે પડતા વણવેચાચેલ હકક/હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. છે તથા કોમન ટેરેસના વણવેચાચેલ હકક/હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. છે તથા કોમન ફેસેલીટી જેવી કે સીડી, લીફ્ટ, પેસેજના વરાડે પડતી ઉપયોગ કરવાની થતી ફેસેલીટીઝ જેનો વરાડે પડતો વણવેચાચેલ હકક / હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. સહિત આવેલ છે તે વણવેચાચેલ હકક/હિસ્સા સહિત સદરહું ફ્લેટ કે જેની સગવડતા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ આવેલ છે તે ઉપરોક્ત રકમમાં તમો ખરીદનારને વેચાણથી આપવાનું નક્કી કરેલ છે તે સદરહું ફ્લેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
 દક્ષિણે :
 પૂર્વે :
 પશ્ચિમે :

-:: શેડયુલ-"સી" ::-

ઉપર જણાવેલ શેડયુલ-એ માં દર્શાવેલ વિગતે **"ક્રિબા હાઈટસ-૨"** ની કુલ જમીન ચો.મી. ૬૮૪-૭૮ ઉપર આવેલ ઈમારત માંહેના ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે સહિયારી સુવિધાઓ અને કોમન એરીયાની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદરહું **પરિશિષ્ટ-'૧'** માં વર્ણન કર્યા મુજબની મિલ્કતની સહિયારી સુવિધામાં આ સમગ્ર બીલ્ડીંગની જમીન, સીડી, બીમ ફાઉન્ડેશન, કોલમ, દિવાલ, ઉપર તથા નીચેની છત, પ્લમ્બીંગ, કોમન ડ્રેનેજ, કોમન લાઈટ તથા લાઈટ ફીટીંગ, કોમન પેસેજ, કવર્ડ પાર્કીંગ તથા બિલ્ડીંગની ઉપરના ભાગે તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ કોમન પાણીની વ્યવસ્થા, નળ કનેક્શનનાં હકકો ફ્લેટ ધારકોનાં રહેશે. અને તે સુવિધા કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ સદરહું ઈમારત માંહેના ફ્લેટનું મેઈન્ટેનન્સ વેચાણ પુર્ણ થયા બાદ એસોસીએશન બનાવ્યા બાદ યોગ્ય વહીવટકર્તાને લાયકાત મુજબ મેઈન્ટેનન્સ સોંપવાનું રહેશે. તેમજ કોમન પાર્કીંગ તથા ટેરેસ તથા કોમન એરીયાનો વણવેચાચેલ હકક/હિસ્સો ફ્લેટ સાથે જ ટ્રાન્સફર થશે જે કોઈપણ સંજોગોમાં વિભાજ્ય થઈ શકશે નહિં ભવિષ્યમાં મળતી એફ.એસ.આઈ. ના હકક એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીના બની રહે છે.

// ૧૭ //

ઉપરોક્ત ફલેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે સાવધાનીથી 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 સહી છે.

રાજકોટ ::

તારીખ :: / /૨૦૨૧

અત્રે.....મતુ

અત્રેશાખ.

(વિકાસ અમૃતલાલ વાઘેલા તે નિશિત ડેવલોપર્સ
ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી
અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર)

૧.

૨.

-:: તે વેચનાર ::-