–:: ફલેટનો ઓનરશીપબેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

સદરહું પ્રમોટર (વેચનાર) એ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) પાસે રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/ .... તા...................... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગોંડલ રોડ ઉપર પી.ડી.માલવીયા કોલેજ પાસે,રામનગર તરીકે ઓળખાતી જમીનના **પ્લોટ નં.૧૩૯,** જેના **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭** જેના **સીટી સર્વે નં.૫૨૪૧**, ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૮–૦૦ માંહેથી ઉતર તરફની જમીન **ચો.મી.આ.૧૫૧–૯૨** ઉપર આવેલ બહુમાળી ઈમારત **" કપિલ એમ્પાયર "** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક બિલ્ડીંગ માંહેથી **................ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટનં................** કે જેનો રેરા મુજબ **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............ તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.............** છે.તેનો ઓનરશીપબેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

::

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, સીટી સર્વે નં. ૫૨૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬

::

વેચાણ કિંમત રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપીયા .... લાખ પુરા

::

રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.બાંધકામ પરવાનગી નં. ૯૩૩ તા.૨૭/૦૧/૨૦૨૦

::

શ્રી ....,

ધર્મેઃ હિન્દુ,ઉ.વ.આ........,વ્યવસાય :– ....,

રહે...

–:: લખાવી લેનાર

–:: ફલેટ ખરીદનાર

<u>જોગ લખી આપનાર ::–</u>

કેસરી બિલ્ડર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો (PAN – AAUFK 4890 N) કે જે પાર્ટનરશીપ એકટ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી પેઢી છે.જેના ભાગીદારો

(૧) શ્રી સુરેશભાઈ કેશુભાઈ શ્યારા,

ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૦, ધંધોઃ વેપાર,

ઠે. બ્લોક નં. ૪૧, હસનવાડી–૧, સહકાર મેઈન રોડ,

ત્રિશુલ ચોક પાસે,રાજકોટ.

(૨) શ્રી કલ્પેશ નિરંજનભાઈ જીંદાણી,

ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધોઃ વેપાર,

ઠે. " ગણેશ ભુવન", જયરાજ પ્લોટ શેરી નં.૧૦,

હનુમાન ગલી,અંકિત ધારા એપાર્ટમેન્ટ પાસે,રાજકોટ.

–:: લખી આપનાર

–:: ફલેટ વેચનાર

જત તમારા જોગ આ ફલેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે:–

(૧) ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ,રાજકોટ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગોંડલ રોડ ઉપર પી.ડી.માલવીયા કોલેજ પાસે,રામનગર તરીકે ઓળખાતી જમીનના **પ્લોટ નં.૧૩૯,** જેના **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭** જેના **સીટી સર્વે નં.૫૨૪૧**, ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૮–૦૦ માંહેથી ઉતર તરફની જમીન **ચો.મી.આ.૧૫૧–૯૨** ઉપર આવેલ મકાન અમારી ભાગીદારી પેઢી જોગ જયંતીલાલ રામજીભાઈ સુદાણી વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં. ૩૭૬૪ તા.૧૫/૦૫/ ૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું મકાનને ડીમોલાઈઝ કરી ને રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. ના ઈન. નં. ૩૬૭ તથા રજા ચિઠી નં. ૪૮૬ તા.૦૨/૦૧/૨૦૨૦ થી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૯૩૩ તા.૨૭/૦૧/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવી સદરહું બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ અમારી ભાગીદારી પેઢી **કેસરી બિલ્ડર્સ** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો એ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર ધરાવતા રહેણાંક બહુમાળી બિલ્ડીગ નું બાંધકામ કરેલ છે.આ બિલ્ડીગ ને અમારી ભાગીદારી પેઢીએ **" કપીલ એમ્પાયર "** નામ આપેલ છે. અને સદરહું બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર કવર્ડ પાર્કીગ,સીડી, લીફટ તથા પેસેજ નું બાંધકામ કરેલ છે. તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર લીવીંગ,કીચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશીંગ એરીયા એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ કીચન, એક બેડ રૂમ, વોશીંગ એરીયા એવું એક યુનીટ તથા સીડી,લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. તેવી જ રીતે ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર સુધી બાંધકામ કરેલ છે. તથા તેની ઉપરના માળે સમગ્ર ટેરેસ આવેલી છે.

...૩...

આમ બિલ્ડીગ નું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃસિમા **શેડયુલ –" એ "** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ**નું વર્ણન **શેડયુલ–"બી"** માં અને સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન **શેડયુલ " સી "** માં બતાવવામાં આવેલ છે.આમ આ મીલ્કત અમારી **Keshari Builder Partnership Firm's** ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા, ભોગવટા ની આવેલ છે.અને તેનુ વેચાણ,વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** ના નામથી ઓળખાતા **રહેણાંક** બિલ્ડીગ માંહેથી " .... " બિલ્ડીગ માં **................ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.......–...........** કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................. તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.................** છે.જે અમોએ તમોને **રૂા......................... અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં વેચાણ આપેલ છે.અને તેના ચુકતે અવેજ ની રકમ નીચેની વિગતે સ્વીકારી તેનો શાંત,ખાલી, નીર્ભય,નીર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** નું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવા ના ભાગનું તથા ચર્તુઃ સીમાઓ નું વર્ણન આ દસ્તાવેજ ના **શેડયુલ–બી** માં આપેલ છે.(તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** ને હવે પછી આ દસ્તાવેજ માં સદરહું **ફલેટ** તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** ના નામથી ઓળખાતા **રહેણાંક** બિલ્ડીગ ની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ કલીયર છે.અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે.અને તમોને ટાઈટલ ડીડસ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે.સદરહું **રહેણાંક** બીલ્ડીગના તમામ ટાઈટલ ડીડસની ઝેરોક્ષ નકલ આજ રોજ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે.ટાઈટલ ડીડસ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૪) સદરહું **રહેણાંક બિલ્ડીગ** વાળા **" કપીલ એમ્પાયર "**બીલ્ડીગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન અને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી,આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે.તેમજ તે મુજબના **ફલેટ** ની સીચ્યુએશન, લંબાઈ,પહોળાઈ,માપ સાઈઝ દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને,તેમાં વાપરવામાં આવેલ ફીકસ્ચર, માલ–મટીરીયલ બરાબર હોવાની ખાત્રી કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે.તેથી **ફલેટ** ની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહું **ફલેટ** ના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ પણ પ્રકારનો હકક,હિત,હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું **ફલેટ** નો ઉપયોગ,ઉપભોગ,ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

....૪...

(૬) સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** માં તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** ઉપરાંત બાકીના **ફલેટ** નું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.અથવા આવનાર છે એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુ બાજુ કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત,કબજા ભોગવટા ને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(૭) સદરહું **ફલેટ** ના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ,દાદરો,(સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ,કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે.તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગ ના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો.અને આવો ઉપયોગ,ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ/કબજેદાર ને 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. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહું **ફલેટ** ના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો.તેમજ તમારા બીલ્ટઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો.પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ,ડીઝાઈન ની વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈ પણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી તથા બહાર ના એલીવેશનનું મટીરીયલ વિગેરે બદલવાના થાય ત્યારે જે મટીરીયલ સંપુર્ણ બિલ્ડીંગમાં વાપરેલ હોય જેમ કે બહાર નો કલરકામ, એલ્યુમીનીયમ સેકશન વિન્ડો,ગ્લાસ વિગેરે જે હોય તેજ મટીરીયલમાં અને કલરમાં કરવાનું રહેશે તેનો ફેરફાર કરી શકાશે નહી.તથા આજુ બાજુ તેમજ ઉપર નીચેવાળાને હરકત થાય તેવા કોઈ પણ પ્રકારના ફેરફાર કરી શકશો નહીં અન્ય મિલ્કત વાપરનારાને, સહમાલિકોને ત્રાસ કે અડચણ થાય તેવા હેતુ માટે પોતાની જગ્યા નો વપરાશ કરવાનો નથી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે.અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ **ફલેટ** વેચાણ રાખેલ છે.

(૯) સદરહું **ફલેટ** તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપબેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે.અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત,ખાલી,નિર્ભય,નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે.અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.જે હકિકતે તમો સદરહું **ફલેટ** ના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો.અને તે તમો પુત્ર,પૌત્રાદિક લીલાવંશ વારસો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો,વસજો,વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો.સદરહું **ફલેટ** અન્યને વેચાણ ગીરો ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

...૫...

(૧૦)સદરહું રહેણાંકના બિલ્ડીગ ને **" કપીલ એમ્પાયર "** જે કુલ જમીન ઉપર આવેલ છે. પરંતુ તમોને જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો **ફલેટ** વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયા પુરતો તમારો હકક છે.જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે.જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈ પણ સંજોગો જેવા કે કુદરતી આફત, ધરતીકંપ, વાવાજોડુ,ફલડ વિગેરે ના કારણે **" કપીલ એમ્પાયર "** વાળુ બીલ્ડીગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીગમાં આવેલ અન્ય **ફલેટ** ના ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધિન રહીને નવું બીલ્ડીગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો.અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો **ફલેટ** મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાનો **ફલેટ** ના માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે. તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧)સદરહું **રહેણાંક બિલ્ડીગ "કપીલ એમ્પાયર"** વાળા બીલ્ડીગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી.અને તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકની આવેલ છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક,હિત,હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવા તમોને સંપુર્ણ વચન,વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું **ફલેટ** નું વેચાણ આપેલ છે.

રૂા.	**પૈસા**	**વિગત**

....

અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ચુકતે અવેજ ઉપર ની વિગતે .... અમોને તમારા પાસેથી સાટાખત (કરાર) વખતે મળી ગયેલ છે.અમો આથી તેની પહેાંચ સ્વીકારીએ છીએ તેના અવેજ સબંધે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

....

અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ચુકતે અવેજ ઉપર ની વિગતે .... અમોને તમારા પાસેથી (દસ્તાવેજ) વખતે મળી ગયેલ છે.અમો આથી તેની પહેાંચ સ્વીકારીએ છીએ તેના અવેજ સબંધે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

....૬...

(૧૨) સદરહું **ફલેટ** નો શાંત,ખાલી,નિર્ભય,નિર્મળ,કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે.જે હકિકતે સદરહું **ફલેટ** સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે.તેમજ સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** ની મિલ્કતને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે શિક્ષણ ઉપકર,મહેસુલ કર,બીનખેતીનો આકાર વિગેરે મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે.આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ **ફલેટ** ને લગતાં તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.તે અંગે અમારી કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૩)સદરહું **"કપીલ એમ્પાયર"** માં તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** ઉપરાંત બાકીના **ફલેટ** નું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા કરવામાં આવનાર છે.એટલે તમો બીલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેવાળાના શાંત,કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(૧૪)અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI , વધારાની FSI , કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી. અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/ મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હીતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે.

(૧૫) સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** બીલ્ડીગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ **ફલેટ** કબજેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા બીલ્ડીગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો **ફલેટના** ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશો અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ,ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ,વોચમેન, પગાર,સફાઈ કામદાર પગાર,કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એશોસીએશનને દર મહીનાની ૧૦ મી તારીખ સુધીમાં એડવાન્સ અગર તો એશોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૬)સદરહું એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે.આ મેનેજર / સેક્રેટરી બીલ્ડીગ કે બીલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓ ની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ એશોશીએશન ના ઠરાવો મુજબ હોદેદારો કે વહીવટદારો જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

...૭...

(૧૭)સદરહું **"કપીલ એમ્પાયર ઓનર્સ એશોસીએશન"** ને ચુકવ્યા વિનાની **ફ્લેટ** હોલ્ડર ના ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારા **ફ્લેટ** પર નો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારા **ફ્લેટ** સામે એશોસીએશન નો અગ્રહકક રહેશે.

(૧૮)સદરહું તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશન ની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના **ફ્લેટ** બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવા માં આવે તે તમામ ટેકસીઝની રકમ ભરવાની મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા સુધીની તમામ જવાબદારી અમારી પોતાની રહેશે અને ત્યાર પછીથી આવા તમામ પ્રવર્તમાન વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી તમારી રહેશે.ઉપરોકત બીલ્ડીગ ના અન ડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભ માં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એશોસીએશન ને ઉપરોકત કલોઝ– સી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતાં ટેકસ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(૧૯)એશોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે મિલ્કત સામે એશોસીએશનનો અગ્રહકક છે.

(૨૦)તમારા **ફ્લેટ** ના એરીયા વાળા કબજા ની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે.અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એશોસીએશન કરાવશે.અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(૨૧)આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહું બીલ્ડીગની અગાસી તમો **ફ્લેટ** ઓનર્સની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી,પરંતુ અન્ય **ફ્લેટ** ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ,ઉપભોગ,ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.અને આ સદરહું આ અગાસી તમો બીજા **ફ્લેટ** હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) તમો સદરહું **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 શકાશે નહીં તે બાબત એશોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીગની ઉપરની અગાસીમાં કે બીલ્ડીગના બહારના ભાગમાં બિલ્ડીગના **ફ્લેટ** ધારકો તથા **ફ્લેટ** ઓનર્સ એશોસીએશનના કોઈ સભ્ય એ જાહેરાતના હોર્ડીગ્સ મુકવાના નથી કે અન્ય રીતે જાહેરાત કરવાની નથી.

...૮...

(સી) સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના **કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓને સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો** પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (completion certificatd) આવ્યાના બાદ **ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીને** સોંપી આપવાના છે. અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ, દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડીયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. **જે હકીકતે સદર સંકુલના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ નો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા એસોસીએશન ઓફ એલોટીસ/ સર્વીસ સોસાયટીએ કરવાનો રહેશે.**

(ડી) સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** માં જયારે–જયારે **ફલેટ** નું વેચાણ કરે ત્યારે તે **ફલેટ** માલીક પોતાના **ફલેટ** નું કોઈ લેણુ બાકી નથી તેવુ **" કપીલ એમ્પાયર ઓનર્સ એશોસીએશન"** નું એન.ઓ.સી.મેળવવાનુ ફરજીયાત છે. ત્યાર બાદ જ તે **ફલેટ** ટ્રાન્સફર કરી શકશે.

(ઈ) સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** માં જયારે–જયારે **ફલેટ** ભાડે અથવા તો ભાડા ની રકમ લીધા વગર આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યકિત/કંપની/સંસ્થા ને ભાડે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું **" કપીલ એમ્પાયર ઓનર્સ એશોસીએશન"** નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનુ ફરજીયાત છે.ત્યાર બાદ જ તે ભાડે અથવા ભાડા ની રકમ લીધા વગર **ફલેટ** વપરાશ માટે આપી શકશે.

(એફ)સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** માં આવેલ **ફલેટ** ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાનો વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એશોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે તેના વપરાશ બદલ ની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકે વ્યકિતગત ભરવાની છે. **ફલેટ** ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બીલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીકટ મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બીલ્ડીગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો એક ટાંકો કરી આપેલ છે.જે હકિકતે સબમર્શીબલમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકામાંથી પાણી મેળવવાનો સંયુકત હકક, અધિકાર તમો **ફલેટ** ઓનર્સ કબજેદારોનો છે.

(જી) સદરહું **"કપીલ એમ્પાયર"** માં ઈલેકટ્રીક લાઈન્સ,પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન ટેલીફોનની લાઈન,પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે.અને આવી કોમન લાઈનો જે તે **ફલેટ** માંથી પસાર થાય છે. અને તેમાં જે તે **ફલેટ** ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી.તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે.અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

...૯...

(એચ) સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર"** માં આવેલ **ફલેટ** ની માલીકી જે તે **ફલેટ** ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ **ફલેટ** નો માલીકી હકક તમારો રહેશે.પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **" કપીલ એમ્પાયર ઓનર્સ એશોસીએશન"** નાં સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની,હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારત ને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ ખરીદનારાઓ ની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનાર એ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(આઈ) સદરહું બિલ્ડીગ નું નામ અમો વેચનાર એ **" કપીલ એમ્પાયર"** રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં. તથા ભવિષ્યમાં બિલ્ડીગ માં કલર કરવાનો થાય ત્યારે સમગ્ર બિલ્ડીગ નો એકસરખો કલર કરવાનો રહેશે.

(જે) આ સાથેના શેડયુલ–સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ **ફલેટ** સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ કબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(કે) **" કપીલ એમ્પાયર"** માં આવેલ તમો **ફલેટ** ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈ ને અડચણ કે નડતર રૂપ 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.

(એલ) **" કપીલ એમ્પાયર"** માં સમગ્ર બીલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી,પાર્કીગ વિગેરે નો ઉપયોગ હલન,ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે.તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

(એમ) તમોન**" કપીલ એમ્પાયર"** માં વેચાણ આપેલ **ફલેટ** માં અમારા નામનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે જે તમારે આજથી દિવસ–૪૫ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ **ફલેટ** વેચાણ રાખેલ છે તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.

...૧૦...

(એન) સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર"** માં આવેલ **ફલેટ ના** અંદરના ભાગમાં કોઈ પણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાનો રહેશે.આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે.આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એશોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે એશોસીએશનની રચના થયા બાદ એશોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

(ઓ) સદરહું **ફલેટ** માં તમો ખરીદનારએ નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી તેમજ સદરહું **ફલેટ** તમોએ ફકત રહેણાંક ના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે.આ સિવાય સદરહું **ફલેટ** નો કોમર્શીયલ ઉપયોગ કરવાનો નથી કે અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી તેવા વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેંચાણ નો દસ્તાવેજ કરેલ છે.જે તમોને તથા તમારા વશં,વારસો,વાલીને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(પી) **" કપીલ એમ્પાયર"** માં **ફલેટ** હોલ્ડરોએ આ **ફલેટ** નો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ **ફલેટ** માં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈ પણ બ્યુટી પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ **ફલેટ** નો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં,તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં વપરાશકર્તા અન્ય **ફલેટ** હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે **ફલેટ** હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટ ની ઈમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(ક્યુ) **" કપીલ એમ્પાયર"** ના **ફલેટ** હોલ્ડરોએ પોતાના **ફલેટ**નો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય **ફલેટ** હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો,નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

(આર) **" કપીલ એમ્પાયર"** ના **ફલેટ** હોલ્ડરોએ પોતાના **ફલેટ** માં આ ઈમારતમાં સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

...૧૧...

(એસ) આ દસ્તાવેજના પેરેગ્રાફ–૨૧ માં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ઠ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે. અને સર્વે માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(ટી) સદરહું લખાવી લેનારએ સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** બિલ્ડીગમાં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધા અંગેનાં ખર્ચાઓ જેવાં કે બીલ્ડીગ સફાઈ, વોચમેન પગાર,પાણી ખર્ચ,લીફટ તથા જનરેટર ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બીલ્ડીગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસાંગિક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચનો વરાડે થતી રકમ લખાવી લેનાર એ ભોગવવાની છે. **" કપીલ એમ્પાયર ઓનર્સ એશોસીએશન"** ને સદરહું ડીપોઝીટનાં વ્યાજ માંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે.ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ માં વધારો થાય તો જે તે સમયે **ફલેટ** હોલ્ડર્સે એશોશીએશન નકકી કરે તે મુજબ વધારા ની ડીપોઝીટ અથવા વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ **ફલેટ**નો મેન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું **ફલેટ** નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૨૨) **કરારનું રદીકરણઃ–**

જો આ કરારમાંની કોઈપણ જોગવાઈ, કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા કોઈ નિયમો અને નિયમનોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનતી હોય તો, તેવી જોગવાઈ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદો સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી હોવાનું ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવીજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર હોવાનું ગણાશે.

(૨૩)સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** ની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ કલીયર છે.અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે.અને તમોને ટાઈટલ ડીડસ કલીયરર્સ ની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ** વાળા નીચે મુજબના તમામ ટાઈટલ ડીડસની ઝેરોક્ષ નકલ આજરોજ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે.ટાઈટલ ડીડસ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

...૧૨...

—:: સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, સીટી સર્વે નં. ૫૨૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬ ને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે.::—

૧:: લેખ નં. ૩૩૬ સને ૧૯૨૧—૨૨ ના લેખની નકલ.

૨:: લેખ નં.૧૩૨ સને ૧૯૨૧—૨૨ ના લેખની નકલ.

૩:: સ્વ.રા.વેચાણ રજી. નં.૩૮૯ સને ૧૯૩૬—૩૭ નો મુંબઈના ઓફીશ્યલ એસાઈની જોગ મણીલાલ અમરચંદ વિગેરે એ કરી આપેલ લેખની નકલ.

૪:: અનુક્રમ નં. ૯૩૩ તા. ૦૬/૦૯/૧૯૫૧, ૧ નંબરની બુકના નં. ૮૮૪, વોલ્યુમ નં. ૨૭ તા.૧૦/૧૧/૧૯૫૧ ના રોજ શ્રી રામજી શામજી વિરાણી જોગ શ્રી અમીલાલ અમરચંદ વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૫:: નગીનદાસ રામજી વિરાણી એ તા.૧૭/૦૯/૧૯૫૯ ના રોજ શ્રી સૌભાગ્યચંદ મોતિચંદ મોદીને આપેલ પાવર ઓફ એર્ટની ની નકલ.

૬:: અનુક્રમ નં. ૨૮૪૩ તા.૧૦/૧૧/૧૯૫૯, જેના ૧નંબરની બુકના નં. ૨૭૯, વોલ્યુમ નં. ૨૦૨ તા.૦૫/૦૨/૧૯૬૦ ના રોજ શ્રી રામજી શામજી વિરાણી વિગેરે વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજની નકલ.

૭:: અનુક્રમ નં. ૨ તા. ૧૮/૦૨/૧૯૬૦ જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૪,વોલ્યુમ નં. ૫, ના રોજ રામજી શામજી વિરાણી વિગેરે ટ્રસ્ટ ના ટ્રસ્ટીઓ વચ્ચે થયેલ ટ્રસ્ટ ડીડની નકલ.

૮:: શ્રીમતી નલિનિ નગીનદાસ વિરાણી એ તા.૧૧/૦૪/૧૯૬૪ ના રોજ શ્રી બેહરીલાલ ભીમજી મહેતાને આપેલ પાવર ઓફ એર્ટની ની નકલ.

૯:: અનુક્રમ નં. ૩૪૧૫ તા.૦૫/૧૧/૧૯૬૫ ના રોજ શ્રી નગીનદાસ રામજી વિરાણી અને શ્રી રામજી શામજી વિરાણી અને શ્રીમતી સમરત રામજી વિરાણી અને કુમારી નિર્મલા રામજી વિરાણીના ટ્રસ્ટના ટ્રસ્ટીઓ વચ્ચે થયેલ ગીફટ ડીડની નકલ.

૧૦:: રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ રીવાઈઝ સબ—પ્લોટ પ્લાનની નકલ.

૧૧:: રાજકોટ નગરપાલીકાના ઠરાવ નં. પ્લા.ક.ઠ.નં. ૫૨ ના ઠરાવની નકલ.

૧૨:: રામજી શામજી વિરાણી વિગેરે એ તા.૨૩/૧૧/૧૯૬૬ ના રોજ બિહારીલાલ ભીમજી મહેતા તથા ભુપતરાય વૃજલાલ શાહ ને આપેલ પાવર ઓફ એર્ટની નકલ.

૧૩:: અનુક્રમ નં. ૯૪ તા.૦૬/૦૧/૧૯૬૮, ૧ નંબરની બુકના નં.૨૪૬૧, વોલ્યુમ નં. ૬૬૦ તા.૨૪/૧૦/૧૯૬૮ ના રોજ શ્રી ગોપાલદાસ નાગજીભાઈ ચૌહાણ વિગેરે જોગ શ્રી રામજી શામજી વિરાણી અને શ્રીમતી સમરત રામજી વિરાણી ટ્રસ્ટ ના ટ્રસ્ટીઓ શ્રી રામજી શામજી વિરાણી વિગેરે ના કુલ મુખત્યાર દરજજે શ્રી ભુપતરાય વૃજલાલ શાહ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

૧૪:: ગોપાલદાસ નાગજી ના નામ જોગની સીટી સર્વે સનંદ ની નકલ.

.૧૩...

૧૫:: અનુક્રમ નં.૩૧૭૩ તા.૦૭/૧૧/૧૯૭૪ જેના (નવા નં.૪૫૫૮ તા.૧૦/૧૦/૧૯૭૫) ના રોજ શ્રી પટેલ રામજી બાવાભાઈ જોગ ગુજ.શ્રી ગોપાલદાસ નાગજીભાઈ ચૌહાણ ના વારસદારો શ્રીમતી ભગીરથીબેન ગોપાલદાસ ચૌહાણ વિગેરે તથા ચમનલાલ નરસિંહદાસ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

૧૬:: ગુજ.રામજીભાઈ બાવાભાઈ સુદાણી ગુજરીજતા તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો એ રાજકોટના સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં સીવીલ મીસ એપ્લીકેશન નં.૧૬૯/૮૨ થી બાબુભાઈ રામજીભાઈ સુદાણી એ મેળવેલ હેરશીપ સર્ટીફીકેટની નકલ.

૧૭:: અનુક્રમ નં. ૨૨૭૬૧ તા.૨૭/૧૧/૧૯૯૬ જેના (નવા નં. ૫૪૮૭ તા.૨૧/૦૩/૧૯૯૭) ના રોજ શ્રી દુધીબેન રામજીભાઈ સુદાણી વિગેરે જોગ શ્રી ભરતભાઈ રામજીભાઈ સુદાણી વિગેરે એ કરી આપેલ ફારગતી દસ્તાવેજ ની નકલ.

૧૮:: અનુક્રમ નં.૮૦૨૧ તા.૧૦/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ શ્રી સરલાબેન રામજીભાઈ સુદાણીએ કરી આપેલ ચુક સુધારા ડેકલેરેશન ની નકલ.

૧૯:: અનુક્રમ નં.૯૯૧ તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ શ્રી જયંતીલાલ રામજીભાઈ સુદાણી વિગેરે જોગ દુધીબેન રામજીભાઈ સુદાણી એ કરી આપેલ બિનઅવેજી ડીડ ની નકલ.

૨૦:: અનુક્રમ નં. ૧૨૬૭ તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ કેસરી બિલ્ડર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ અસલ. તથા આર.ઓ.એફ ની નકલ.

૨૧:: તા.૦૫/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ કેસરી બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી પુરવણી દસ્તાવેજ ની નકલ.

૨૨:: અનુક્રમ નં. ૩૭૬૪ તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ કેસરી બિલ્ડર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો સુરેશભાઈ કેશુભાઈ શ્યારા વિગેરે જોગ જયંતીલાલ રામજીભાઈ સુદાણી વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

૨૩:: કેસરી બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી સુરેશભાઈ કેશુભાઈ શ્યારા વિગેરે ના નામ જોગનું સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ ની નકલ.

૨૪:: રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ બિલ્ડીગ પ્લાનની નકલ.

૨૫:: રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી ની નકલ.

૨૬:: રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. દ્વારા આપવામાં આવેલ આરંભ પ્રમાણપત્ર ની નકલ.

(૨૪)તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ **ફલેટ** નો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે.સદરહું **ફલેટ** ના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકાર ની જવાબદારી તમો લેનારને શીરે છે.એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

...૧૪...

(૨૫) **વિવાદોનું સમાધાનઃ–**

પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સૌહદિપુર્ણ રીતે લાવવાનું રહેશે. જયારે કોઈ વિવાદનું સમાધાન સૌહાર્દપુર્ણ રીતે લાવી ના શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેવા વિવાદને....................સતામંડળને મોકલી આપવાનો રહેશે.

(૨૬) એલોટીને ફલેટ નો કબજો સોંપી આપ્યા પછી ૫ વર્ષ દરમ્યાન ફલેટ ના કોઈ સ્ટ્રકચરલ માં ડીફેકટ જણાય કે કામગીરીની ગુણવતા નબળી જણાય અથવા સર્વીસ ફેસેલીટીઝ નબળી જણાય તેવા કિસ્સામાં તે બાબતો પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને આવી ડીફેઈકટસ પ્રમોટર સુધારી આપશે.અને તે અંગેનુ ખર્ચ પોતે પ્રમોટર ભોગવશે અને જો આવી ડીફેકટ (નુકશાન કે અધુરાશ) પુર્તતા કરી આપવી પ્રમોટર માટે શકય ન બને તો,એગ્રીમેન્ટની શરત મુજબ સબંધીત ડીફેકટને કારણે એલોટીને સહન કરવુ પડે તેવુ નુકશાન (ની રકમ રૂપીયામાં) પ્રમોટર પાસેથી વસુલ કરી શકાશે.

પ્રમોટરના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે અથવાતો (સંજોગો અને કરારની શરતો મુજબ) સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ અથવા વર્ક મેનશીપ નબળી હોવાના કારણે ઉદભવેલ નુકશાનની વસુલાત માટે પ્રમોટર ઉપર આરોપ મુકી શકાશે નહી.

–:: શેડયુલ–એ ::–

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગોંડલ રોડ ઉપર પી.ડી.માલવીયા કોલેજ પાસે,રામનગર તરીકે ઓળખાતી જમીનના **પ્લોટ નં.૧૩૯,** જેના **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭** જેના **સીટી સર્વે નં.૫૨૪૧**, ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૮–૦૦ માંહેથી ઉતર તરફની જમીન **ચો.મી.આ.૧૫૧–૯૨** ઉપર આવેલ બહુમાળી ઈમારત **" કપિલ એમ્પાયર "** ના નામથી ઓળખાય છે. જે રહેણાંક બિલ્ડીગ ની ચર્તુઃ સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં. ૧૩૮ ની અન્યની માલીકીની મિલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે :– આ પ્લોટ પૈકીની અન્યની માલીકીની મિલકત આવેલ છે.

પુર્વે :– જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમેઃ– પ્લોટ નં. ૧૫૮ ની અન્યની માલીકીની મિલકત આવેલ છે.

...૧૫...

–:: શેડયુલ – બી ::–

સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી **" ....** **"** બિલ્ડીંગ માં **................ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.......–...........** કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................. તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..................** છે.તેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

–:: શેડયુલ–' સી ' ::–

(બિલ્ડીંગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ–Specification & Amenities)

સદરહું **" કપીલ એમ્પાયર "** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક બિલ્ડીંગ ના દરેક **ફલેટ** ઓનર્સ એ ભોગવવાની સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત માં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મીલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કીંગ ની સુવીધાઓ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં પાર્કીંગ, વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,લીફ્ટ,ફાયર સીસ્ટમ, બોર, સબમર્શીબલ પંપ,ગટર,કુંડીઓ,ગંદા પાણીનાં નિકાલ ની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન,કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ તથા કોમન સીડી,પ્રેશર પમ્પસ, સોલાર સીસ્ટમ, સીસીટીવી કેમેરા વિગેરે કોમન સુવીધાઓ છે.અને રહેશે.

સદરહું **ફલેટ** માં તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા **(Standard)** પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રકચર,

(૨) દરવાજા :– આકર્ષક મેઈન ડોર (વોટર પ્રુફ ફલશ ડોર) (સનમાઈકા–ફકત મેઈન ડોરમાં) તથા એસ.એસ. ફીટીંગ લોક સાથે,અંદર નો ડોર–વોટર પ્રુફ ફલશ ડોર તથા યુરોપા લોક ની સાથે,બાથરૂમ ના દરવાજા માં અંદર ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ તથા બહાર પ્લાયવુડ ફ્રેમ,મેઈન ડોર તથા અંદર ના ડોર માં વોટર પ્રુફ પ્લાયવુડ ફ્રેમ,

(૩) બારીઃ– એલ્યુમીનીયમ સેકશન અથવા યુ.પી.વી.સી. સેકશન સ્ટાનડર્ડ કંપની નું,

(૪) ફલોરીંગ :– ૧૦૦૦×૧૦૦૦ ની ડબલ ચાર્જ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> અગાશી માં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ,

(૫) કિચન :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોમ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીંક ની સાથે <u>તથા</u> લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> આર.ઓ. પ્લાન્ટ માટેનો પોઈન્ટ <u>તથા</u> ચીમની માટેનો પોઈન્ટ,

(૬) બાથરૂમ :– લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> સેનેટરીવેર્સ – ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા <u>તથા</u> બાથરૂમ ફીટીંગ્સ– ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા તથા ગરમ પાણી માટે ગેસ ગીઝર,

(૭) ઈલેકટ્રીક :– કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ <u>તથા</u> મોડયુલર સ્વીચ <u>તથા</u> ટી.વી., કેબલ,એ.સી.વિગેરે પોઈન્ટ,

(૮) પ્લમ્બીંગ :– સી.પી.વી.સી. તથા યુ.પી.વી.સી. તથા પી.વી.સી. પાઈપ

(૯) વોશીંગ એરીયા :– સીલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા વોશીંગ મશીન માટેનો પોઈન્ટ,

(૧૦)એલીવેશનમાં એક્રેલીક પેઈન્ટ,કોમન એરીયા માં પેઈન્ટ,અંદર ની દિવાલોમાં પુટી ફીનીશ,

(૧૧)લાઈટ કનેકશન–અન્ડરગ્રાઉન્ડ,ગેસ કનેકશન,ભુર્ગભ ગટર,સોસાયટી ના નળનું કનેકશન,બોર,ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ,ઓટો ડોર લીફ્ટ,

(૧૨)સી.સી.ટી.વી. કેમેરા સીસ્ટમ (એન્ટ્રી ગેઈટ તથા પાર્કીંગ માં)

(૧૩)આકર્ષક એન્ટ્રી ગેઈટ,સોસાયટી ફરતે કંમ્પાઉડ વોલ,

તદ ઉપરાંત ફ્લેટ માં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ અવિભાજીત છે." **કપીલ એમ્પાયર "** માં માલીકી ધોરણે **ફ્લેટ** ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. **ફ્લેટ** હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓનાં ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપુર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

હું/અમો સદરહું **ફ્લેટ** ના ખરીદનાર એસોસીએશનના સભ્ય થવાનું સ્વિકારીએ છીએ અને જાહેર કરૂ છું/કરીએ છીએ કે, મેં/ અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ ની તમામ નિયમો અને શરતો અમારી ખુદ બુધ્ધિ,સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં,કોઈપણ દબાણ કે જબરદસ્તી વીના વાંચેલ અને સમજેલ છે તથા તમામ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

ઉપરોકત **ફ્લેટ** નો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી,વાંચી, વિચારી,સમજી,જીવ કાયમ રાખી,બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો 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.

...૧૭...

સ્થળ ::– રાજકોટ.

તારીખ ::– – – ૨૦૨૦.

અત્ર..મતુ અત્ર...શાખ

.... (૧)..

Kesari Builders Partnership Firm's

ભાગીદાર દરજ્જે

.... (૨)...

(તે વેચનાર)

<u>મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ – ૧૯૦૮ ની કલમ – ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

....

Kesari Builders Partnership Firm's

ભાગીદાર દરજ્જે

....

(તે વેચનાર)

....

(.......................................)

(તે ખરીદનાર)