વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાનાં ઘંટેશ્વર ગામનાં રેવન્યુ **સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી ૧૦, ૧૧, ૬, ૯ અને સર્વે નં. ૧૦૩** ની જમીન એકર ૩૨–૧૯ ગુંઠા (ચો.મી.આ. ૧૩૧૪૨૨) ના રહેણાંકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"વર્ધમાન નગર"** ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટ નં. એચ–૧ થી પ્લોટ નં. એચ–૩૫૬ માંહેના **બીનખેતી પ્લોટ નં. એચ–૧૧૦ + એચ–૧૧૧ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૧.૯૦** માંથી ટી. પી. કટીંગ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૬.૬૦ બાદ કરતાં, **બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૪૬૫.૩૦** ઉપરનાં **"રત્નમ્ પ્રાઈમ"** બિલ્ડીંગનાં .... **માળે આવેલ ફલેટ નં. ....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....)** છે તે ફલેટનો રૂા. ....**/–** માં ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. ....**/– અંકે રૂપીયા .... પુરા**

લેનાર :–

શ્રી

ઉ.વ.આ. , હિન્દુ, વેપાર, **PAN :**

સરનામું :

......તે ફલેટ ખરીદનારા.

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

જોગ લખી આપનાર :–

"ઓમ એન્ટરપ્રાઈઝ", PAN : AAFFO7510G ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

૧) **શ્રી રિતેષ દિલીપભાઈ મડીયા**, ઉ.વ.આ.૩૯, હિન્દુ, વેપાર,

૨) **શ્રી આશિષ ભરતભાઈ શાહ**, ઉ.વ.આ.૩૮, હિન્દુ, વેપાર,

૩) **શ્રીમતી વિરલબેન આશિષભાઈ શાહ**, ઉ.વ.આ.૩૬, હિન્દુ, ગૃહકાર્ય,

બધાનું સરનામું : "રત્નમ્ પ્રાઈમ", પ્લોટ નં. એચ–૧૧૦ + એચ–૧૧૧, વર્ધમાનનગર, ઘંટેશ્વર, એસ.આર.પી. કેમ્પ સામે, ન્યુ ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, જામનગર રોડ, રાજકોટ.

ઉપરોકત નં. (૧) જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે.

.... તે ફલેટ વેચનારા.

જેમને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચનારા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં સદરહું પેઢીના ભાગીદારો, અનુગામીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવઝ, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો ફલેટ વેચાણ કરનાર તમો ફલેટ ખરીદનાર જોગ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ અંગે નક્કી કરેલ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની ખાત્રી આપતા તમારા જોગ આ ઓનરશીપથી ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

OM ENTERPRISE

PARTNER.

[૧] ગુજરાત રાજયનાં **રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાનાં ઘંટેશ્વર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી ૧૦, ૧૧, ૬, ૯ અને સર્વે નં. ૧૦૩** ની જમીન એકર ૩૨–૧૯ ગુંઠા (ચો.મી.આ. ૧૩૧૪૨૨) ના રહેણાંકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"વર્ધમાન નગર"** ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટ નં. એચ–૧ થી પ્લોટ નં. એચ–૩૫૬ માંહેના (૧) **બીનખેતી પ્લોટ નં. એચ–૧૧૦ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૦.૯૫** તથા (૨) **બીનખેતી પ્લોટ નં. એચ–૧૧૧ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૦.૯૫** એમ મળી **બંન્ને પ્લોટસની કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૧.૯૦** અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટના મહે. સબ–રજીસ્ટ્રાર (ઝોન–૩) સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૯૯ તા. ૨૯/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રીમતી સરલાબેન અશોકભાઈ દેસાઈ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને ત્યારબાદ બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"રત્નમ્ પ્રાઈમ"** બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, ઉપરોકત મિલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

"ઓમ એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સતા – અધિકારની રૂ એ આ ડોકયુમેન્ટમાં સહી કરવા સહિતની અમોને સત્તા છે. તેવું આથી પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

[૨] સદરહું નીચે "પરિશિષ્ટ–એ" માં વર્ણવેલ **"રત્નમ્ પ્રાઈમ"** બિલ્ડીંગનાં .... **માળે** આવેલ **ફલેટ નં.** .... કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** .... **(બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** ....) છે તે ફલેટ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે તમોને અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હક્કો સહિત તમોને **રૂા.** ..../– **અંકે રૂપીયા** .... **પુરા**માં વેચાણ આપેલ છે, તેનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે ભાગીદારી પેઢીએ તમારી પાસેથી સ્વીકારી લઈ, સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી તથા પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને અમો ભાગીદારી પેઢીએ સોંપી આપેલ છે, જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. તેથી તમારા જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ રજીસ્ટર કરાવી આપીએ છીએ. (તમોને વેચાણ આપેલ **ફલેટ નં.** .... ને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ફલેટ" તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

[૩] સદરહું તમોને વેચાણથી આપેલ ફલેટ અમોએ અમારા તમામ પ્રકારના સુખાધિકારના તથા ઈઝમેન્ટના હકકો સહિત વેચાણથી આપેલ છે. જે તમો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો વેચાણ 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 હક્કદાર છો. તેમાં હવેથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો કે ભાગીદારોનો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ કે એસાઈનીઝનો લેશમાત્ર હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિં. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ સંબંધે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે સાથે રહીને નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

[૪] સદરહું તમોને વેચાણથી આપેલ ફલેટ ઉપર ભાગીદારી પેઢીએ કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી, બેંક, સંસ્થા, વ્યકિત, પેઢી કે અન્ય કોઈપણ પાસેથી લોન મેળવેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી, એટલે કે સદરહું ફલેટ સંપુર્ણ બોજા રહિત છે. તેવું તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

OM ENTERPRISE

PARTNER.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની ચુકતે અવેજની રકમ અમોને તમારા તરફથી ઉપરની વિગતે મળેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. હવે અવેજ સંબંધે અમારે કશો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર રહેતો નથી કે લેવાનો નથી તેની આથી ખાત્રી, વચન અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

[૫] સદરહું **"રત્નમ્ પ્રાઈમ"** બિલ્ડીંગની ચર્તુઃ સીમા આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–એ" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન તેમજ ચર્તુઃ સીમાની વિગત "પરિશિષ્ટ–બી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને આખા બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓની વિગત આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–સી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

[૬] સદરહું ફલેટ દરેક સરકારી કચેરીઓમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું ફલેટને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈકર, મહેસુલ કર, બીન ખેતીનો આકાર, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ / પીજીવીસીએલના બિલની રકમ, વિગેરે કમ્પલીશનની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપેલ છે. જે અંગે તમોએ ખાત્રી કરી અમોને જવાબદારીમાંથી મુકત કરેલ છે. કમ્પલીશન પછીના આવા તમામ વેરાઓ સદરહું ફલેટને લગતાં તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

[૭] તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) આ વેચાણ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–બી" માં સદરહું ફલેટનો બિલ્ટઅપ એરીયા દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ દર્શાવેલ છે, તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(બી) સદરહું ફલેટના બિલ્ડીંગ પ્લાન, પરવાનગી સહિતનાં અન્ય ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝ, બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ–મટીરીયલ્સ, કવોલીટી અને સ્પેશીફીકેશન, બારી, બારણા, પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, ઈલે. ફીટીંગ, ફલોરીંગ, કલરકામ વિગેરે તથા તેની ગુણવતા તથા બાંધકામની સગવડતા વિગેરે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી લીધેલ છે, અને નકિક થયા મુજબનું તથા મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ તથા રૂડા તથા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા રેરાની ગાઈડ લાઈન તેમજ ધારા ધોરણ મુજબ સંપુર્ણ રીતે સંતોષકારક બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તેની તમોએ જાતે ખાત્રી કરેલ છે અને તમો ખરીદનારાને ઉપરોકત હકીકતો અંગે કોઈ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવાના નથી, તેવી ખાત્રી બદલ તમોએ કબુલાત બદલ આ નીચે સહી કરેલ છે.

(સી) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, વ્હાઈટ–વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. ફલેટ ધારકે ફલેટના બારી, બારણા કે એલીવેશનમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે બહારના રંગ રોગાનમાં એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી સિવાય ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર, સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂઘ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂઘ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

OM ENTERPRISE.

PARTNER.

(ડી) સદરહું ફલેટ જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા એરીયાનો વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતું તમારૂ લીયન છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહું બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પૂર્વમંજુરીને આધિન રહીને નવું બિલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયાનો ફલેટનો માલીકી હક્ક કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સુખાધિકારના હક્કો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે, તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો. તેમજ ભવિષ્યમાં કુદરતી કે આકસ્મિક આફતો જેવી કે ધરતીકંપ, આગ, વાવાઝોડુ, તોફાન તેમજ અન્ય કાબુ બહારના કારણોસર જો આ બિલ્ડીંગને નુકશાન પહોંચે કે પડી જાય તે બાબતે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદરહું ફલેટ તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે.

(ઈ) બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે, એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુ કે ઉપર નીચેવાળાના શાંત કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ 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.

(એફ) બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, 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 ઓનર્સ, કબજેદારે કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં 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.

(જી) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાનાં નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાનાં નથી તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાનાં છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો 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 ઉભી કરવાનાં નથી કે આવી કોમન જગ્યામાં પાળેલ કોઈપણ પશુ, પક્ષી, જાનવરોને રાખવાના નથી કે નકિક થયેલ વાહનો સિવાય કોઈ હેવી વાહનો, કોમર્શીયલ વાહનો પણ રાખવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફલેટ તમો ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં આવી પ્રવૃતિ કરવામાં આવશે તો તેની સામે કાયદેસરની કાનૂની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

(એચ) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં વાયબ્રેશન થાય કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન પહોંચે તેવા મશીન બેસાડવાના નથી અને તેનો ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તમારે સદરહું ફલેટમાં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન કે મશીનરી ફીટ કરવાનાં નથી તથા ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાનાં નથી, તેમજ દારૂ ગોળા, ફટાકડા તથા સળગી ઉઠે તેવા જોખમી ધંધા કરવાનાં નથી. આ ફલેટ રહેણાંકના હેતુ સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહિં.

(આઈ) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

OM ENTERPRISE.
PARTNER.

(જે) બિલ્ડીંગ હેઠળની જમીન, કોમન જગ્યા, કોમન ટેરેસ, તથા અમો બિલ્ડરે આપેલ તમામ એમેનીટીઝ વિગેરેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ યુનીટ ધારકો સંયુકત રીતે કરી શકશે, તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી.

(કે) આ સાથેના "પરિશિષ્ટ–સી" માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા, તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈન્સેપરેબલ છે. આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે. એટલે કે ફલેટના એરીયા સિવાયના કોઈપણ ભાગ પરત્વે તમારો એકલાનો કબજો, ભોગવટો કે માલીકી હક્ક રહેશે નહી, સહિયારી સુવિધા પરત્વે દરેક હોલ્ડરો સહ–માલીક દરજજે વરાડે પડતો હીસ્સાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા અધિકાર પ્રાપ્ત કરે છે. આવી સુવિધા કાયમને માટે સહીયારી રહેશે અને ફલેટને આનુસાંગીક તથા અવિભાજય છે. જે ફલેટ સાથે આપોઆપ ટ્રાન્સફર થઈ જશે. તેવી સુવિધા અન્ય ત્રાહીત વ્યકિતને જુદા ઉપભોગ કે ઉપયોગ કરવા દેવા તમોને અધિકાર નથી. જે હેતુ માટે અને ફલેટ હોલ્ડરો માટે આ સુવિધા બનાવેલ હોય તે હેતુ સીવાય અને ફલેટ હોલ્ડરો સિવાય તેનો અન્ય ઉપયોગ કરવા, કરાવવા પણ તમોને અધિકાર નથી.

(એલ) સદરહું ફલેટના એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન ટેરેસ વિગેરેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર / હિસ્સેદાર સાથે મળી કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર / હીસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો માલીકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં "પરિશિષ્ટ–સી" માં કરવામાં આવેલ છે.

(એમ) **"રત્નમ્ પ્રાઈમ"** બિલ્ડીંગ અંગે ઓનર્સ એશોસીએશન ગુજંરાત ઓનરશીપ ઓફ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ હેઠળ ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે, તેમાં તમારે સભ્ય થવું ફરજીયાત છે, બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફલેટ કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી વિગેરે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની રકમ પણ ફલેટ હોલ્ડરો આપશે. અમારી માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ, ચાર્જીસ તથા તેને આનુષંગિક ખર્ચની રકમ જયાં સુધી ફલેટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી, તેવી આથી તમો લખાવી લેનાર બાંહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

અમો બિલ્ડર કહીએ ત્યારે તમો ફલેટ ખરીદનાર સહિતનાં એસોસીએશન / સોસાયટી કે તેના સભ્યો – હોદેદારોએ બિલ્ડીંગની જાળવણી સાચવણી વહીવટ વિગેરે લઈ લેવાની રહેશે અને અમો બિલ્ડરને પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માંથી તથા તેની જાળવણી સાચવણી કરવા માંથી તથા વહીવટ માંથી તમો ફલેટ ખરીદનાર સહિતનાં એસોસીએશન / સોસાયટી કે તેના સભ્યો – હોદેદારોએ મુકત કરવાના રહેશે. ત્યાં સુધી જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટેની રકમ અમો બિલ્ડર એસોસીએશન / સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવીશું.

(એન) સદરહું ઓનર્સના એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતો કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ ફલેટ ઓનર્સને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે કાંઈ સુચના આપે, તેનું તમો ખરીદનારે પાલન કરવાનું છે.

OM ENTERPRISE.

PARTNER.

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

(પી) બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતું સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે ઓનર્સ એશોસીએશનના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે અને સદરહું એશોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો ફલેટ હોલ્ડરો ભોગવી શકશે.

(કયુ) તમારા ફલેટના એરીયાવાળા કબજાની 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.

(આર) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દેષ કર્યા ન હોય તેવા પણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે. જે તમામ ફલેટ ઓનર્સને બંધનકર્તા રહેશે.

સદરહું મિલ્કત હેઠળની સઘળી જમીન અંગે જે–જે શરતોએ લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી ઈસ્યુ કરવામાં છે, તેમજ લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરવામાં છે, અને સદરહું જમીન અંગે સક્ષમ ઓથોરીટીએ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે, તે તમામે તમામ ડોકયુમેન્ટસ તમોએ જોઈ – તપાસી, જાતે ખાત્રી કરેલ છે. આ દસ્તાવેજમાં લખેલ શરતો, લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી, લે–આઉટ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી સહિતનાં ઉતરોતર તમામ ડોકયુમેન્ટસમાં ઉલ્લેખ કરાયેલ તમામે તમામ શરતોને આધિન રહીને તમોને સદરહું મિલ્કત વેંચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેનું વખતોવખત તમોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ આવી કોઈપણ શરતભંગ અંગે કોઈ કચેરી દ્વારા કોઈ શિક્ષાત્મક કાર્યવાહી કે દંડ, પેનલ્ટી વિગેરે તમામ અંગેની તથા પરિણામ અંગેની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. જેની આથી તમોએ કબુલાત આપી આ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે.

(એસ) સદરહું ફલેટ જયારે જયારે વેચાણ થાય ત્યારે ત્યારે વખતોવખતના માલીકે સદરહું મિલ્કતના એસોસીએશનનું "નો ડયુ સર્ટીફીકેટ" મેળવવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. તેમજ સદરહું ફલેટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ભાડાની રકમ લીધા વગર કે ભાડે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યકિતને આપવામાં આવે તેના પુરા નામ, વિગત સાથેનું એસોસીએશન પાસેથી "એન. ઓ. સી." મેળવવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. એસોસીએશનના વખતોવખતના નિતિનિયમો મુજબ યોગ્ય કિસ્સામાં આવા સર્ટીફીકેટ આપશે ત્યારબાદ જ આવા વ્યવહાર માન્ય રહેશે. જે તમો ખરીદનારને કબુલ, મંજુર હોય, સંમતિ આપેલ છે.

(ટી) **ઉપરોકત બિલ્ડીંગ–પ્રોજેકટ અંગે વેચનાર પેઢીએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ નં. .... તા. .... થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.**

સદરહું ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના સક્ષમ ઓથોરીટીએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગનાં બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહું બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા તથા ઉપરની અગાસીના ઉપયોગ અને ઉપભોગના હકકો અને અધિકારો ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીના એટલે કે સહીયારા રહેશે.

ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીની રહેશે.

OM ENTERPRISE

PARTNER.

આ બિલ્ડીંગનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ બિલ્ડીંગની એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો બિલ્ડર કલેઈમ નહિ કરીએ, આવા તમામ હકકો ફલેટનાં ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીના રહેશે.

બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમેનીટીઝ વિગેરે તથા એસોસીએશન / સોસાયટીનો તમામ વહીવટ અમો એસોસીએશન / સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરી આપીશું.

જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનાર પેઢી દ્વારા પેઢીના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર વેચનાર પેઢી પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ વેચનાર પેઢી કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદ્ભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશે નહિ.

આ બિલ્ડીંગનાં ફલેટના સહમાલીકનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન / સોસાયટીની રચના કરેલ છે / કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનુ બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજી. ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલીકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એસોસીએશન / સોસાયટીને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ) કબજા પ્રમાણપત્ર (ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ) આવ્યાના માસ–૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવપલમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધીત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધીત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ દસ્તાવેજ હેઠળ હકુમત રહેશે.

રેરા નિયમ મુજબનાં વેચાણ કરાર નં. .... તા. .... માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હકકો, અધિકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિગેરે બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

સેવરાબીલીટી અલગતા બાબત : આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ, કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ

OM ENTERPRISE.

PARTNER.

પડી શકે તેમ ન હોય તો તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી, અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

[૮] સદરહું ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની ડીપોઝીટની રકમ હાલ જે નકિક થયેલ છે તે રકમ તમોએ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના નામથી આપેલ છે, તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો વરાડે પડતો ખર્ચ જો આપવા પાત્ર થાય, તો તેવી રકમ આ ફલેટના હાલના તથા વખતો વખતના માલીકો અને કબજેદારો આપવા બંધાયેલ છે, અને તેવી રકમ ચુકવવા તમો ખરીદનાર કબુલ થયેલ છો.

[૯] આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટમાં રહેલ ઈલેકટ્રીક કનેકશન આજ તારીખથી દિવસ–૪૫ માં તમોએ તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલે. કનેકશન પીજીવીસીએલને પરત સોંપી અમારે ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ, તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ. જેની તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.

[૧૦] સદરહું મિલ્કતને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હક્ક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી બરાબર હોવાનું કબુલ, મંજુર રાખતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપેલ છે.

૧ સર્વે નં. ૧૦૩ ના ટીપ્પણની નકલ.

૨ ગામનો નમુનો નં. ૬ (હકક પત્રક) એન્ટ્રી નં. ૧૫, ૬૪, ૪૬૦, ૯૪૯, ૧૩૯૮, ૨૧૪૧, ૨૮૨૦ તથા ગામનો નમુનો નં. ૭/૧૨ તથા ગામનો નમુનો નં. ૮–અ ની નકલ.

૩ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૩૮૩ તા. ૦૪/૧૧/૨૦૦૩ ના રોજ શ્રી કેશુભાઈ બાવાભાઈ શેખડા જોગ શ્રી દેવુબેન વાલેરાભાઈ આહીરે કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૪ શ્રી કેશુભાઈ બાવાભાઈ શેખડાએ તા. ૦૫/૦૮/૨૦૦૪ ના રોજ શ્રી પ્રમોદભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલ તથા શ્રી મિલનભાઈ હરીશભાઈ મહેતા જોગ કરી આપેલ કુલ મુખત્યાર નામાની નકલ.

૫ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૬૪૧ તા. ૦૮/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજ શ્રી ઈલાબેન શાંતીલાલ રાચ્છ તથા શ્રી રંજનબેન જીવરાજભાઈ વાગડીયા, બંન્ને જોગ શ્રી કેશુભાઈ બાવાભાઈ શેખડાના કુલ મુખત્યાર શ્રી મિલનભાઈ હરીશભાઈ મહેતાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૬ ગામનો નમુનો નં. ૬ (હકક પત્રક) એન્ટ્રી નં. ૮૦, ૮૦૪, ૮૦૫, ૮૦૬, ૮૦૭, ૮૫૬, ૯૪૫, ૧૦૪૯, ૧૮૯૩, ૧૮૯૯, ૧૮૯૪, ૧૮૯૭, ૧૮૯૫, ૧૮૯૮, ૧૮૯૬, ૧૯૦૦, ૨૮૨૦ ની નકલ.

૭ સર્વે નં. ૧૪૦ ના ટીપ્પણની નકલ.

૮ વીડીની જમીન ખેડવાણ કરવાની પરવાનગી અંગેના કલેકટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં. રેવ / ટેન / વશી / ૧૦૨૪ / ૫ તા. ૧૨/૦૯/૧૯૯૭ ની નકલ.

૯ ખેડવાણ વીડીની જમીન વેચાણ કરવાની મંજુરી અંગેના આસીસ્ટન્ટ કલેકટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં. પ્રાંક / જમન / ૧ / રા.તા. / વીડી વેચાણ / વશી / ૪૮૪૭ / ૦૫ તા. ૧૦/૧૧/૨૦૦૫ ની નકલ.

૧૦ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૯૩૦૯ તા. ૧૩/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી ઈલાબેન શાંતીલાલ રાચ્છ તથા શ્રી રંજનબેન જીવરાજભાઈ વાગડીયા, બંન્ને જોગ શ્રી અનિરૂધ્ધસિંહ જામભા જાડેજાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

OM ENTERPRISE.

PARTNER.

૧૧ ખેડવાણ વીડીની જમીન વેચાણ કરવાની મંજુરી અંગેના આસીસ્ટન્ટ કલેકટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં. પ્રાંક / જમન / ૧ / રા.તા. / વીડી વેચાણ / વશી / ૪૮૪૯ / ૦૫ તા. ૧૦/૧૧/૨૦૦૫ ની નકલ.

૧૨ શ્રી સુખદેવસિંહ જામભા જાડેજા વિગેરેએ તા. ૨૪/૧૦/૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી મહોબતસિંહ જામભા જાડેજા જોગ કરી આપેલ કુલ મુખત્યાર નામાની નકલ.

૧૩ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૯૩૦૮ તા. ૧૩/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી ઈલાબેન શાંતીલાલ રાચ્છ તથા શ્રી રંજનબેન જીવરાજભાઈ વાગડીયા, બંન્ને જોગ શ્રી મહોબતસિંહ જામભા જાડેજા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૪ ખેડવાણ વીડીની જમીન વેચાણ કરવાની મંજુરી અંગેના આસીસ્ટન્ટ કલેકટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં. પ્રાંક / જમન / ૧ / રા.તા. / વીડી વેચાણ / વશી / ૪૮૪૮ / ૦૫ તા. ૧૦/૧૧/૨૦૦૫ ની નકલ.

૧૫ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૯૩૧૧ તા. ૧૩/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી ઈલાબેન શાંતીલાલ રાચ્છ તથા શ્રી રંજનબેન જીવરાજભાઈ વાગડીયા, બંન્ને જોગ શ્રી ચંદ્રસિંહ ઘનશ્યામસિંહ જાડેજાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૬ ખેડવાણ વીડીની જમીન વેચાણ કરવાની મંજુરી અંગેના આસીસ્ટન્ટ કલેકટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં. પ્રાંક / જમન / ૧ / રા.તા. / વીડી વેચાણ / વશી / ૪૮૫૦ / ૦૫ તા. ૧૦/૧૧/૨૦૦૫ ની નકલ.

૧૭ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૯૩૧૦ તા. ૧૩/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી ઈલાબેન શાંતીલાલ રાચ્છ તથા શ્રી રંજનબેન જીવરાજભાઈ વાગડીયા, બંન્ને જોગ શ્રી પ્રવિણસિંહ ઘનશ્યામસિંહ જાડેજાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૧૮ ખેડવાણ વીડીની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી કરવા માટે પૂર્વમંજુરી અંગેના કલેકટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં. રેવ / ટેન / વીડી / ૩૮ / ૦૪ તા. ૧૮/૦૭/૨૦૦૬ ની નકલ.

૧૯ ખેતીની જમીનના હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ તથા તેની માપણી શીટની નકલ.

૨૦ લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / ઘંટેશ્વર / ૨૬૦ / ૦૬ / ૧૬૬૪ તા. ૨૧/૦૭/૨૦૦૬ તથા લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૨૧ બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ. / લેરેકોક. / ૬૫ / કેસ નં. ૩૭૫ / ૦૫–૦૬ / વશી / ૫૭૩૬ / ૪૩ તા. ૧૪/૦૯/૨૦૦૬ ની નકલ.

૨૨ શ્રી ઈલાબેન શાંતીલાલ રાચ્છ તથા શ્રી રંજનબેન જીવરાજભાઈ વાગડીયા, બંન્નેએ તા. ૧૯/૦૯/૨૦૦૬ ના રોજ શ્રી મિલનભાઈ હરીશભાઈ મહેતા જોગ કુલ મુખત્યાર નામાની નકલ.

૨૩ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૯૧૦૨ તા. ૨૬/૧૧/૨૦૦૯ ના રોજ શ્રીમતી નિયતીબેન નિતિનભાઈ નથવાણી જોગ શ્રી ઈલાબેન શાંતીલાલ રાચ્છ તથા શ્રી રંજનબેન જીવરાજભાઈ વાગડીયા, બંન્નેના કુલ મુખત્યાર શ્રી મિલનભાઈ હરીશભાઈ મહેતાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૨૪ ગામનો નમુનો નં. ૬ (હકક પત્રક) એન્ટ્રી નં. ૪૫૬૧ ની નકલ.

૨૫ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૨૫૨૮ તા. ૨૯/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ શ્રી વરૂણભાઈ કિશોરભાઈ ચાવડા વિગેરે જોગ શ્રીમતી નિયતીબેન નિતિનભાઈ નથવાણીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૨૬ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૨૭૪ તા. ૦૪/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ શ્રી ભાવેશ ચિતરંજન નિર્મળ જોગ શ્રી વરૂણભાઈ કિશોરભાઈ ચાવડા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

OM ENTERPRISE.

PARTNER.

૨૭ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૭૫૮ તા. ૨૬/૧૧/૨૦૧૩ ના રોજ શ્રીમતી સરલાબેન અશોકભાઈ દેસાઈ જોગ શ્રી ભાવેશ ચિતરંજન નિર્મળે કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૨૮ ગામનો નમુનો નં. ૬ (હકક પત્રક) એન્ટ્રી નં. ७२४८ તથા ગામનો નમુનો નં. ७/૧૨ તથા ગામનો નમુનો નં. ૮–અ ની નકલ.

૨૯ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૯૯ તા. ૨૯/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ **"ઓમ એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રીમતી સરલાબેન અશોકભાઈ દેસાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૩૦ **"ઓમ એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢીના રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૫ તા. ૦૨/૦૧/૨૦૧૮ ની નકલ.

૩૧ **"ઓમ એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામનો નમુનો નં. ૨ ની નકલ.

૩૨ શ્રી ઘંટેશ્વર ગ્રામ પંચાયત કચેરીએ આપેલ ચણતરની લેખીત પરવાનગીની નકલ.

૩૩ બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ.

[૧૧] આ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવા અંગેની ધોરણસરની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, ટી.ડી.એસ., જી.એસ.ટી. અથવા કોઈપણ સરકારી ટેક્ષ, વેરા ખર્ચ, ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી તમો ફલેટ ખરીદનારના શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના દસ્તાવેજમાં જો કોઈ પણ જગ્યાએ શરતચુકથી ટાઈપીંગ ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતી રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, પ્લાન, સરકારી હુકમો, સરકારી રેકર્ડને જ અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

[૧૨] સદરહું તમોને વેચાણ કરેલ ફલેટ પર કેન્દ્ર સરકારના સર્વિસ ટેક્ષ / જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટની ગાઈડ લાઈન્સ તથા ધારા ધોરણ મુજબ સર્વિસ ટેક્ષ / જી.એસ.ટી. તમો પાસેથી વસુલ મેળવી સંબંધીત ડીપાર્ટમેન્ટના એકાઉન્ટે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. સદરહું વેચાણ વ્યવહાર અંગે સર્વિસ ટેક્ષ / જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટ દ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈપણ હેડ તળે વધારાની જવાબદારી ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તેવા પ્રસંગે તેવી તમામ જવાબદારીની ચુકવણી તમો ખરીદનાર માત્રની છે અને રહેશે, અને જેમાં કસુર થયે તેવી જવાબદારીની રકમ અંગે આ ફલેટમાં કેન્દ્ર સરકારના સર્વિસ ટેક્ષ / જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટનો અગ્રહકક રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સમજ આપી તે અંગે તમો ખરીદનારની કબુલાત મેળવી આજ રોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહું ફલેટ વેચાણ કરેલ છે.

[૧૩] આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ "પરિશિષ્ટ–એ" તથા "પરિશિષ્ટ–બી" તથા "પરિશિષ્ટ–સી" નીચે મુજબ છે.

"પ રિ શિ ષ્ટ – એ"

ગુજરાત રાજયનાં **રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાનાં ઘંટેશ્વર ગામ**નાં **રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી ૧૦, ૧૧, ૬, ૯ અને સર્વે નં. ૧૦૩** ની જમીન એકર ૩૨–૧૯ ગુંઠા (ચો.મી.આ. ૧૩૧૪૨૨) ના રહેણાંકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"વર્ધમાન નગર"** ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટ નં. એચ–૧ થી પ્લોટ નં. એચ–૩૫૬ માંહેના **બીનખેતી પ્લોટ નં. એચ–૧૧૦ + એચ–૧૧૧ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૧.૯૦** માંથી ટી. પી. કટીંગ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૬.૬૦ બાદ કરતાં, **બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૪૬૫.૩૦** ઉપર **"રત્નમ્ પ્રાઈમ"** બિલ્ડીંગનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે. જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુઃ દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે : પ્લોટ નં. એચ–૧૦૯ આવેલ છે.

OM ENTERPRISE.
PARTNER.

દક્ષિણે : પ્લોટ નં. એચ–૧૧૨ આવેલ છે.

પૂર્વે : જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. એચ–૧૩૩ તથા પ્લોટ નં. એચ–૧૩૪ આવેલ છે.

"પરિશિષ્ટ – બી"

"રત્નમ્ પ્રાઈમ" બિલ્ડીંગનાં .... **માળે આવેલ ફ્લેટ નં.** .... કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** .... **(બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** ....**)** છે તે ફ્લેટની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

આ મિલ્કતમાં અનડિવાઈડ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે.

"પરિશિષ્ટ – સી"

"રત્નમ્ પ્રાઈમ" બિલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગડર, પાટડા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે. **"રત્નમ્ પ્રાઈમ"** ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલ્કતમાં આવી તમામે તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા અમો બિલ્ડરે આપેલ તમામ એમેનીટીઝનો ઉપયોગ દરેક ફ્લેટસ ધારકોએ કોમન રીતે / સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેને લગતો મેઈન્ટેનન્સ તથા ડેવલપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક ફ્લેટસ ધારકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

"રત્નમ્ પ્રાઈમ" બિલ્ડીંગનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આગળના ભાગે આવેલ શોપ / દુકાનના ધારકોનો ઉપરોકત સહીયારી સુવિધા તથા અમો બિલ્ડરે આપેલ એમેનીટીઝ વિગેરેમાં કોઈ પણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ વગર, મુકત સંમંતિથી અવેજની રકમ સ્વિકારી લખી આપેલ છે જે વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઝ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમોએ સહી કરી શાંખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : / ૧૦ / ૨૦૨૦

અત્ર..................................**મતુ** **અત્ર**..........................**શાખ**

OM ENTERPRISE.

PARTNER.

(૧)

"ઓમ એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ
વહીવટકર્તા દરજજે **શ્રી રિતેષ દિલીપભાઈ મડીયા**
(તે ફલેટ વેચનારા) (૨)____________________

OM ENTERPRISE.
PARTNER.