Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મુંજકા ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧ પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૯(મુંજકા), ઓ. પી. નં. ૩૦, એફ. પી. નં. ૩૦/૪ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી પંચેશ્વર પાર્ક–૧૩ તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭.૨૭, પ્લોટ નં. ૧૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૧.૩૨ અને પ્લોટ નં. ૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૯.૭૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૮.૩૬ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી –– માળ પર આવેલ ફલેટ નં. –– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ––––– તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. ૩.૭૬, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨.૨૦ મળી કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. –––– અને જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ––––– નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૯(મુંજકા), ઓ. પી. નં. ૩૦, એફ. પી. નં. ૩૦/૪
રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૩, તા. ૧૮/૦૮/૨૦૨૧
વેચાણ કિંમત રકમ રૂા. –––––––/– અંકે રૂપિયા ––––––– પુરા.

––––––––––––––– (AADHAR NO. 516594666213)
ઉ.વ.આ. ––, ધર્મે ––, ધંધો –––– (PAN.CDPPG7585J)
રહે. –––––––,
––––––––––,
–––––––––––,
–––––––––––– ....તે ફલેટ ખરીદનાર

સંજયભાઈ વલ્લભભાઈ દેસાઈ, તે જાતે તથા ક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ,
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

(''ફલેટ ખરીદનાર'' એ સંજ્ઞામાં તેઓ જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

જોગ લખી આપનારાઓઃ–

''ક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ''ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી (PAN.AAUFK7154K) રજી. ઓફીસઃ ''ક્રિષ્ના'', આસોપાલવ પાર્ક, શેરી નં. ૧, સાધુવાસવાણી રોડ, રાજકોટ–૩૬૦૦૦૫ ના ભાગીદારો :–

૧. ચીમનભાઈ વાલજીભાઈ પાણ,
ઉ.વ.આ. ૫૨, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહેઃ મું ઢોકળીયા, તા. પડધરી, જી. રાજકોટ,
પીનકોડ–૩૬૦૧૧૦.

૨. મનીષા દિપક પાણ,
ઉ.વ.આ. ૩૮, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહે. ૨૫, ''સત્યમ'', આસોપાલવ પાર્ક શેરી નં. ૧,
પારીજાત રેસીડેન્સી ની બાજુમાં,
સાધુવાસવાણી રો, રાજકોટ, પીનકોડ–૩૬૦૦૦૫

૩. અશોકભાઈ કાનજીભાઈ દોમડીયા,
ઉ.વ.આ. ૫૨, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહે. મું. બેડી, પંચાયત ઓફીસની પાછળ,
તા. જી. રાજકોટ, પીનકોડ–૩૬૦૦૦૩

૪. પંકજ અશોકભાઈ દોમડીયા,
ઉ.વ.આ. ૨૪, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહે. મું. બેડી, પંચાયત ઓફીસની પાછળ,
તા. જી. રાજકોટ, પીનકોડ–૩૬૦૦૦૩

૫. સંજયભાઈ વલ્લભભાઈ દેસાઈ,
ઉ.વ.આ. ૪૮, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહે. ''ક્રિષ્ના'', આસોપાલવ પાર્ક, શેરી નં. ૧,
શિલ્પન કુંજ ની સામે, સાધુવાસવાણી રોડ,
રાજકોટ–૩૬૦૦૦૫

૬. દિલીપભાઈ વલ્લભભાઈ દેસાઈ,
ઉ.વ.આ. ૫૧, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહે. ''ક્રિષ્ના'', આસોપાલવ પાર્ક, શેરી નં. ૧,

શિલ્પન કુંજ ની સામે, સાધુવાસવાણી રોડ,
રાજકોટ–૩૬૦૦૦૫

૭. જીતેન્દ્ર શામજીભાઈ રોજમાળા,
ઉ.વ.આ. ૩૮, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહે. મું. નવાનારણકા, તા. પડધરી,
જી. રાજકોટ, પીનકોડ–૩૬૦૧૧૦
નંબર–૫ તે "ક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ"ના
નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે ....તે ફલેટ વેચનાર

("ફલેટ વેચનાર" એ સંજ્ઞામાં સદરહું ભાગીદારી પેઢી તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારાઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મુંજકા ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧ પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૯(મુંજકા), ઓ. પી. નં. ૩૦, એફ. પી. નં. ૩૦/૪ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી પંચેશ્વર પાર્ક–૧૩ તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭.૨૭, પ્લોટ નં. ૧૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૧.૩૨ અને પ્લોટ નં. ૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૯.૭૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૮.૩૬ અમો ક્રિષ્ના ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૧૦૮, તા. ૧૫/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજથી (૧) કિરણબેન પરેશભાઈ ઠુંમર અને (૨) રીંકલબેન વિનુભાઈ ઠુંમર રાજકોટ વાળા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં. ૧૮ થી ૨૦ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૮.૩૬ ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માંથી રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનો પ્લાન મંજુર કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૩, તા. ૧૮/૦૮/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામ પરવાનગી મુજબ સદરહું પ્લોટ નં. ૧૮ થી ૨૦ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૮.૩૬ ઉપર અમોએ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનીનું બાંધકામ

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

ચાલુ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' નામ આપેલ છે. સદરહું ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' માં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં વીઝીટર્સ પાર્કીંગ, કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ, લીફટનું બાંધકામ તથા પહેલા માળ થી પાંચમાં માળ સુધી દરેક માળ પર લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, બે પોર્ચ, ફયુલ એવા ૨(બે) યુનીટ તથા સીડી, પેસેજ, લીફટ નું બાંધકામ તથા ટેરેસ પર સીડીરૂમ, લીફટ અને પેસેજનું તથા ટેરેસનું બાંધકામ એમ મળી કુલ ૧૦ ફલેટ્સનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં..............., તા.......... ના રોજથી મેળવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી ની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાનું આવેલ છે તેથી સદરહું બિલ્ડીંગ તથા તેના કોઈ એપાર્ટમેન્ટ(ફલેટ)નો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તે સત્તા અને અધિકારની રૂએ ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી –– માળ પર આવેલ ફલેટ નં. ––– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. –––– તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. –––, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨–૪૩ મળી કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. ––– અને જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. –––– નો તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી કરી આપેલ છે, જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં ''સદરહું ફલેટ'' તરીકે કરેલ છે. સદરહું પ્રોજેકટની રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ હેઠળ Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA) સમક્ષ પ્રોજેકટ રજી. નં. _______________ થી નોંધણી થયેલ છે.

(૨) સદરહું ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મુંજકા ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧ પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૯(મુંજકા), ઓ. પી. નં. ૩૦, એફ. પી. નં. ૩૦/૪ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી પંચેશ્વર પાર્ક–૧૩ તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૮ થી ૨૦ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૮.૩૬ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી –– માળ પર આવેલ ફલેટ નં. –– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ––––– તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. ૩.૭૬, વોશ એરીયા ચો.મી.આ.

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

૨.૨૦ મળી કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. ---- અને જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ----- નો તમો ખરીદનાર અને અમો વેચનાર વચ્ચે રજી. સાટાખત કરાર અનુક્રમ નં. ---- તા. --/--/૨૦૨૨ થી થયેલ છે, જેમા દર્શાવેલ શરતો અને જોગવાઈઓને આધીન આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. સદરહું સાટાખત માં દર્શાવેલ જોગવાઈઓ બન્ને પક્ષકારો ને ગ્રાહય છે અને રહેશે. સદરહું ફલેટ હાલ જે સ્થિતીમાં છે તે જ સ્થિતીમાં તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારો સહિત આજરોજ તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. --------/- અંકે રૂપિયા ------- લાખ પુરામાં અમો લખી આપનારાઓએ તમો લખાવી લેનારને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. તેના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ અમોને પારા ૧૨ ની વિગતે મળેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૩) સદરહું ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' ના નામથી ઓળખાતા સમગ્ર બિલ્ડીંગનું વર્ણન અને ચતુઃસીમા આ દસ્તાવેજના શેડયુલ ''એ'' માં દર્શાવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનુ વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનુ તથા ચતુઃસીમાનુ વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ ''બી'' માં દર્શાવેલ છે, તેમજ સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ ''સી'' માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહું ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી આ નીચે લખ્યા શેડયુલ ''બી'' માં દર્શાવેલ વિગત વાળો ફલેટ તમોને આ દસ્તાવેજથી ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપીએ છીએ તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તથા આ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ રાજકોટ-૪ સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીના રજી. અનુક્રમ નં.---, તા. --/--/---- થી ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ્સ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ ઓનર્સ ડેકલેરેશન કરેલ છે જે તમો ખરીદનારએ વાંચી, વિચારી સમજી અને તેનું પાલન કરવાની શરતે તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે, જે ઓનર્સ ડેકલેરેશન અનુસાર આ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે જોડાવાનુ રહેશે. તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો તથા એસોસીએશનના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલા છો તેમજ તે હેઠળની જવાબદારીઓ તમારે અદા કરવાની રહેશે

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે. જે તમોને કબુલ મંજુર છે અને તે શરતે તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે.

(૫) સદરહું ફલેટવાળા "નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ" બીલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા અસલ કાગળોનુ તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી, કરાવી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને જે તે બુકીંગ સમયે નકકી થયેલ શરતો પ્રમાણે પાલન કરી આપેલ છે. આ ફલેટનો કબજો, ભોગવટો આજરોજ તમોએ સંભાળેલ છે, આમ આ ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન, હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૬) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગ પૂરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કેલાગભાગ નથી. સદરહું ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરી શકશો.

(૭) સદરહું ફલેટના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો(સ્ટેરકેઈસ) કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય યુનીટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડોનો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનુ વિસ્તૃત વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ "સી" માં કરવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા કારપેટ 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, ડીઝાઈનની તેમજ બહારના એલીવેશનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ પ્લાન અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કરી શકશો નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

(૯) સદરહું ફલેટ તમોને માલીકી ધોરણે(ઓનરશીપ બેઈઝ) 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 હકીકતે તમો સદરહું ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો અને તે તમો પુત્ર પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા, યાવતચંદ્ર, દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો ઉપયોગ ઉપભોગ ભોગવટો કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સ્ફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને તેની વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૧૦) સદરહું ફલેટવાળું બીલ્ડીંગ ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' માં જે માળ ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ તમોને વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, તેજ ફલોર ઉપર અને તેજ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ–હિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે, જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' પરીયોજના વાળુ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં આવેલ અન્યફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રર્વતમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનીક સત્તાવાળા ઓની પૂર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવુ બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બંધાવી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે, તે જ ફલોર ઉપર તેજ જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે તેવા અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહું ફલેટવાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટરશ્રી દ્વારા ખરાઈ કરાવી અને કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહું ફલેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોતરના દસ્તાવેજોની કોપી અમોએ તમોને સોંપી

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨) સદરહું ફલેટવાળા ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનુ કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈપણનું લેણુ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપૂર્ણ માલીકી હકકની છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને સદરહું ફલેટ વેચાણ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે તેવુ તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહિત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

રકમ રૂા.	વિગત
રૂા. ---------/-	અંકે રૂપિયા ---------- પુરા તમો ખરીદનાર તરફથી ..... BANK LTD. ના ચેક નં..........., તા.../..../૨૦૨૦ થી અમો વેચનાર પેઢી ને મળેલ છે.
કુલ રૂા. ----------/-	અંકે રૂપિયા ------ લાખ પુરા.

(૧૩) સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે, જે હકીકતે સદરહું ફલેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સ્ફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું ફલેટને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેકસ, શિક્ષણ ઉપકર,સફાઈ કર, મહેસુલ કર, કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના અમારે ભરી આપવાના છે. ત્યાર પછીના આવા તમામ વેરાઓ તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સંબંધમાં નીચેની ખાસ ફરજોનુ અને બાબતોનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(એ) ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

અથવા આવનાર છે એટલે તમો બીલ્ડીંગના કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર–નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફલેટના માલીક/ કબજેદાર પોતાના ફલેટમાં ટયુશન કલાસીસ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ, સેવાકીય પ્રવૃતિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશે નહીં કે તે માટે ભાડે આપી શકશો નહી, આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનો ધંધા, વ્યવસાય વિગેરે માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'બી' માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાનુ માપ દર્શાવેલ છે, તેમજ મંજુર થયેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં. સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરવાના રહેશે અને આવા ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. તેમજ 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 એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશન ની રચના થાય ત્યારબાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

(સી) "નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ" લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફલેટના કબજેદારોના સુખાધિકારોની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો તથા કોમન અનડીવાઈડેડ એરીયા જેવી કેબીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ફલેટ ઓનર્સ

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

એસોસીએશન/સર્વીસ સાસાયટી સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ પેટે ભવિષ્યમાં એસોસીએશનને પૈસાની જરૂર પડે ત્યારે તમારે ભાગ વરાડ પ્રમાણે આપવાના રહેશે. ઉપરાંત પ્રમોટર આ સમગ્ર બિલ્ડીંગ નું સંચાલન સર્વીસ સોસાયટીને સોંપતી વખતે પ્રોજેક્ટ ની જમીન તથા વણવહેચાયેલ કોમન એરીયા એસોસીએશન/સર્વીસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપશે.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં પ્રમુખ/ સેક્રેટરી/ ખજાનચી રહેશે અને તેઓ એક વ્યકિતને મેનેજર તરીકે નીમી શકશે અને આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમારે વખતો વખત જે સૂચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસ્કલ્યુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા, ભોગવટાનો ફલેટ બાબત સરકારશ્રી, ગ્રામ પંચાયત કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકરવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ તમારે ચુકવી આપવાની છે.

(એફ)તમારા ફલેટના એરીયા વાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનુ રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનુ જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.

(જી) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટની આગળના ભાગમાં નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેઈમ પ્લેટ લગાવી શકશો અને તે સિવાય બિલ્ડીંગની સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિયોન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી.

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

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

(એ) સદરહું બિલ્ડીંગના પાંચમાં માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની રહેશે તેમા તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. સદરહું પ્રોજેકટની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હકક, સત્તા કે અધિકારો રહેશે નહી. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. ના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) તમો ખરીદનારએ એરકન્ડીશનર કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતર રૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનરની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ફેંકાય તે રીતે મુકવાના નથી તથા કોમન દિવાલમાં કોઈએ હોલ પાડવાના નથી તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં સદરહું ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી કે તેવો કોઈ ભારે માલસામાન ભરવાનો નથી. તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી.

(સી) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી સંપુર્ણ ખાતરી કરેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કે મિલ્કતના ટાઈટલ સંદર્ભે કોઈ વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

(ડી) "નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ" માં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે"નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ" ઓનર્સ એસોસીએશનના સભ્ય થવુ તમારા માટે ફરજીયાત છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓ શેડયુલ "સી" માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશો અને સદરહું બિલ્ડીંગનુ નામ "નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ" રાખેલ છે તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(ઈ) આ સાથેના શેડયુલ – સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોઈ તેમજ તેને આનુષાંગીક હોઈ ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

માલિકી કે સહકબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(એફ)આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનું ઈલેકટ્રીક તથા ગેસ કનેકશન આવેલ છે, જે તમારે આજથી દિવસ ૩૦(ત્રીસ) માં તમારા નામે ટ્રાન્સ્ફર કરાવી લેવાનું છે, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલા ડયુઝ, લાઈટ તથા ગેસ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામખર્ચ વસુલ કરી શકીશું, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(જી) આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અમારી માલિકીના અન્ય ફલેટ્સ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ફલેટ્સ જયાં સુધી ખાલી કબજે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ, ખર્ચ કે તેને આનુષાંગીક ખર્ચ જયાં સુધી આવા ફલેટ્સ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહીં, તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(એચ)સદરહું બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ ફલેટનું વેચાણ થાય ત્યારે ફલેટનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યકિતને ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામનું એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે તેમજ જો ફલેટ ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપવામાં આવે ત્યારે વ્યકિત/કંપની/સંસ્થાને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે ત્યારબાદ જ ભાડે કે ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપી શકાશે તેમજ ફલેટ ઓનર્સ પોતાનો ફલેટ સ્ટુડન્ટસને અથવા તો પરિવારથી અલગ એકલા રહેતા લોકોને ભાડે આપી શકશે નહીં એટલે કે સહપરિવાર રહેતા લોકોને જ એસોસીએશનની પરવાનગી બાદ જ ભાડે આપી શકાશે.

(આઈ)સદરહું "નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટનો ઉપયોગ ફકત માણસોની અવર જવર માટે જ કરવાનો છે તેમા કોઈપણ પ્રકારના વજનદાર માલ સામાનની હેરાફેરી કરવાની નથી અને આ શરતનો ભંગ કરનારને એસોસીએશન યોગ્ય લાગે તે પગલા લઈ શકશે તેમા તમારે કોઈ જ વાંધો તકરાર લેવાના નથી.

(૧૬)આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જે જે શરતો અને નિયમો આવેલ છે તેનું તમો ખરીદનારએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયમોને આધીન જ તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. જે અંગે ભવિષ્યમાં કયારેય

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર લેવાના નથી અને જયારે સદરહું ફલેટનો તમારા દ્વારા અન્યને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યારે પણ જે તે ઉત્તરોતર ખરીદનારએ આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને આ શરતો અને નિયમોને આધીન જ તમો અન્યોને આ મિલ્કત વેચાણ કરી શકશો જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૭) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દીષ્ટ કરવામાં ન આવ્યા હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજો એટલે કે રાઈટ્સ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને આવા કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયનાવખતો વખતના સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખી તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે જે સર્વે માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૮) સદરહું મિલ્કતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે, એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ પેપર્સ, વકીલ ફી, લખાઈ ફી, નોંધણી ચાર્જ, ટાઈપ, ઝેરોક્ષ કે વેલ્યુએશન અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમો ખરીદનારે ભોગવવાનો છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૯) વિવાદનું નિરાકરણ :–

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૨૦) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવમાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

સંજયભાઈ વલ્લભભાઈ દેસાઈ, તે જાતે તથા ક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ,
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે

(૨૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતા નીચે મુજબના ટાઈટલ ડીડ્ઝની નકલો તમોને સોંપી આપેલ છે :–

(૧) રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં.–––––, તા.––/––/૨૦–– ની નકલ.

(૨) રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૬૦, તા.૨૦/૦૩/૨૦૨૦ ની તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલો.

(૩) શ્રીજી બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર રીંકેશ ઓધવજીભાઈ બોપલીયાએ કરી આપેલ રજી. એ. ઓ. પી. અનુક્રમ નં.––––, તા.––/––/૨૦–– ની નકલ.

(૪) શ્રીજી બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો રીંકેશ ઓધવજીભાઈ બોપલીયા વિગેરેના નામના ગામ નમુના નં. ૨ ની નકલ.

(૫) શ્રીજી બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો રીંકેશ ઓધવજીભાઈ બોપલીયા વિગેરે જોગ શ્રી મનસુખભાઈ લીંબાભાઈ ભીમાણીએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૫૨૯૦, તા.૨૯/૦૭/૨૦૧૯ ની નકલ.

(૬) શ્રીજી બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા.૧૩/૦૧૫/૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા રજી. ઓફ ફર્મ્સની નકલ.

(૭) જીલ્લા સેવા સદન, કલેકટર કચેરી, બિનખેતી શરતભંગ શાખા, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં. –––/૧૯–૨૦, તા. ––/––/૨૦૧૯ થી મંજુર થયેલ બિનખેતી હુકમની નકલ.

(૮) રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરીના વર્ગીકરણ નં.૩૬, તા.૧૫/૦૭/૨૦૧૯ ની તથા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનની નકલો.

(૯) શ્રી મનસુખભાઈ લીંબાભાઈ ભીમાણી જોગ શ્રી રસીકભાઈ ડાયાભાઈ સોરઠીયા અને શ્રી પરેશભાઈ ડાયાભાઈ સોરઠીયા એ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૫૬૪૨, તા.૧૧/૧૨/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૧૦) શ્રી રસીકભાઈ ડાયાભાઈ સોરઠીયા અને શ્રી પરેશભાઈ ડાયાભાઈ સોરઠીયા જોગ શ્રી જયંતીલાલ ઉકાભાઈ પટેલ(સોરઠીયા) એ કરી

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

આપેલ રજી. ચુક સુધારા દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૫૧૩૫, તા.૦૨/૧૧/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૧૧) શ્રી રસીકભાઈ ડાયાભાઈ સોરઠીયા અને શ્રી પરેશભાઈ ડાયાભાઈ સોરઠીયા જોગ શ્રી જયંતીલાલ ઉકાભાઈ પટેલ(સોરઠીયા) એ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ બક્ષીસ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૪૫૨૦, તા.૨૬/૦૯/૨૦૧૮ ની નકલ.

(૧૨) મામલતદાર શ્રી, મામલતદાર કચેરી રાજકોટ દક્ષીણ ના હુકમ નં. ઈધારા/વશી/૩૭૩/૧૮/૨જી નં.૭/૧૮ ની નકલ.

(૧૩) શ્રી જયંતીલાલ ઉકાભાઈ (સોરઠીયા) જોગ શ્રી ભોજા હરદાસ સોરઠીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૩૧૦૩, તા.૧૧/૦૭/૧૯૯૬ ની નકલ.

(૧૪) ટી. પી. સ્કેચ, કબજા સોપવા/લેવા અંગેનું રોજકામ તથા ફોર્મ–એફની નકલો.

(૧૫) ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલો.

(૧૬) ગામ નમુના નં.૭/૧૨, ૮/અ તથા હકકપત્રક નં.૬ ની ઉત્તરોતરની નકલો.

(૧૭) લીઝ ભર્યા અંગેની પહોચની નકલ.

(૧૮) માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ ની નકલો.

(૧૯) ટીપ્પણની નકલ.

(૨૨) આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

:–: શેડયુલ–''એ'' :–:

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મુંજકા ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧ પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૯(મુંજકા), ઓ. પી. નં. ૩૦, એફ. પી. નં. ૩૦/૪ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી પંચેશ્વર પાર્ક–૧૩ તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૮ થી ૨૦ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૮.૩૬ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' ના નામથી ઓળખાતા સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે :–

ઉતરે :– ૯.૦૦ મીટર નો રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર આશરે ૧૮–૨૫ છે.

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

દક્ષિણે	:–	સરવે નં. ૧૧/૫ ના પ્લોટ નં. ૧૨ ની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર આશરે ૧૮.૨૭ છે.
પૂર્વે	:–	૭.૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર આશરે ૨૫.૮૧ છે.
પશ્ચિમઃ	–	લાગુ સરવે નં. ૧૧ પૈકી ૭ ના પ્લોટ નં. ૩૩ ની મિલ્કત તથા લાગુ સરવે નં. ૧૧ પૈકી ૬ ની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર આશરે ૨૪.૯૦ છે.

:–: શેડયુલ–''બી'' :–:

સદરહું ''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી –– માળ પર આવેલ ફલેટ નં. –– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ––––– તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. ૩.૭૬, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨.૨૦ મળી કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. –––– અને જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ––––– ના હકકો તથા સહીયારા વિસ્તાર અને બિલ્ડીંગ હદવિસ્તાર માં આવેલી સહાયક સુવિધાઓના વરાડે પડતા હકકો સહીતનો ફલેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે જે ફલેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	–––––––––––––––––– આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	–––––––––––––––––– આવેલ છે.
પુર્વે	:	–––––––––––––––––– આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	–––––––––––––––––– આવેલ છે.

:–: શેડયુલ–''સી'' :–:

''નીલકંઠ એપાર્ટમેન્ટ'' માં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે. ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં આવેલ પાર્કીંગ, મેઈન એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, લીફટ, પાણી આપવા માટે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર અને સેપ્ટીક ટેંક અને ભુગર્ભનું ગટર કનેકશન, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, પાણી ઉપર ચડાવવાનો સબમર્શીબલ પંપ મોટર સહિત તથા બોર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો, સીડી, પેસેજ, લોબી વિગેરે, કેબલ ફીટીંગ, છેલ્લા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસ, બિલ્ડીંગની સઘળી જમીન, બીમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર પાયા, સપોર્ટીંગ, પ્લમ્બીંગ લાઈનો, કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ, કોમન એરીયા, સી. સી. ટી. વી. કેમેરા,

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022

ઈન્ટરકોમ ફેસેલીટીઝ, જનરલ તથા લીફ્ટ માટે જનરેટરની સુવિધા વિગેરે દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈ પણ જાતના દબાણ, કે ધાક ધમકી વગર રાજી ખુશીથી, બીનકેફે ઉપર મુજબની તમો ખરીદનાર પાસેથી પેઢીના નામે સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ સ્વીકારી અમો વેચનારે જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ–વારસો સહિત બધાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે તથા શાખો નખાવી આપેલ છે.

સ્થળ :– રાજકોટ

તારીખ :– / /૨૦૨૨

અત્રે::મતુ અત્રે:::શાખ

.... ૧..

સંજયભાઈ વલ્લભભાઈ દેસાઈ

તે જાતે તથા "ક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ" ના

નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે ૨..

Stamp Duty Bank CIN : 57000013551003016032216295, Date: 16/03/2022