SALE DEED

PRAYAG ELYSIUM

PLOT NO. 253, ADHEWADA
R. S. NO. 39 PAIKI 1 AND 39 PAIKI 2
DISTRICT BHAVNAGAR
STATE GUJARAT

<u>ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે અધેવાડાની સીમના રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (અધેવાડા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૫, ૩૬, ૩૭ પૈકીની બિનખેડવાણ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ અને ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી તરીકે ઓળખાતા રહેણાંકના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર** પર બંધાઈ રહેલ PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના **.............. માળ પર આવેલ ફલેટ નં. .... કાર્પેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો. મીટર** નો વેચાણનો દસ્તાવેજ ::

<u>વેચાણ કિંમત રૂા. ....-૦૦</u> <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂા. ....</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ તા. ....ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર - લખાવી લેનાર - ખરીદનાર</u>

જેમને હવે પછી લખાવી લેનાર / ખરીદનાર / **Allottee** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જયાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે ખરીદનાર શબ્દના અર્થમાં ખરીદનાર તથા તેમના વંશ, વારસો, ઉત્તરાધિકારીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ વગેરેનો સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

તથા

<u>બીજા પક્ષકાર - લખી આપનાર - વેચનાર</u>

ઈટરનલ રીઅલ્ટી ઈન્ડિયા પ્રાઈવેટ લિ. - (PAN – AAFCE 7473 H) કંપનીઝ એકટ અન્વયે રજિસ્ટર્ડ થયેલ કંપની જેનો CIN NO. U45200GJ2019PTC111419 છે તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર શ્રી કુલદીપ નવલકિશોર પંડયા, ઉંમર ૨૭ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, સરનામું - સી/૨૭૦૫, ગોકુળધામ સોસાયટી સામે, મોમાઈ ચોક, કાળિયાબીડ, ભાવનગર. (મો : ૯૮૭૯૭૦૦૯૦૦).

જેમને હવે પછી બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર / વેચનાર / **Promotor** તરીકે ંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જયાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે વેચનાર શબ્દના અર્થમાં વેચનાર તથા તેમના એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ અને એસાઈન્સનો સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

૧)　જત સૌરાષ્ટ્ર લેન્ડ રીફોર્મ્સ એકટ, ૧૯૪૮ નીચે જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ અધેવાડાની ખેડવાણ જમીનોના ઓકયુપન્સી રાઇટસના -ોમલગેશન સમયે રેવન્યુ સ. નં. ૩૯ ની ૦૬ એકર ૦૦ ગૂંઠા તથા સ. નં. ૪૧ ની ૦૭ એકર ૨૨ ગૂંઠા તથા અન્ય ખેડવાણ જમીનોના ઓકયુપન્સી રાઇટસ કણબી ભગવાન કાનજીના માન્ય રાખવામાં આવેલ અને તે અંગે હકકપત્રક નમૂના ૬ માં ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી, ભાવનગરની સહીથી સદરહુ જમીન તા. ૦૨-૦૬-૫૧ ની સહીથી નોંધ નંબર ૧૨ થી ચઢાવવામાં આવેલ. કણબી ભગવાન કાનજીએ પોતાના પુત્ર મોહન ભગવાનને ફારગતીની રૂઇએ રે. સ. નં. ૪૧ પૈકીની ૦૨ એકર ૦૦ ગૂંઠા તથા અન્ય જમીનો આપેલ જે હકકપત્રકે તેના નામે તા. ૧૭-૨-૫૫ ની નોંધ નં. ૧૧૮ થી ચઢાવવામાં આવેલ. મોહનભાઇ ભગવાનભાઇ તા. ૧૬-૧૨- ૯૭ ના રોજ અવસાન પામતા સર્વે નં. ૪૧ પૈકીની તથા અન્ય જમીનો વારસાઇ રૂઇએ તેમના પુત્રો ઠાકરશીભાઇ, વાલજીભાઇ, -ાગજીભાઇ, -ેમજીભાઇ તથા લલ્લુભાઇ તથા પુત્રીઓ કાળીબેન ઉર્ફે કાશીબેન તથા હીરાબેનને -ાજ્ઞ થયેલ અને તેના અનુસંધાને તે જમીનો તા. ૨૩-૧૦-૨૦૦૦ ની નોંધ નં. ૨૯૪૨ થી તે સર્વેના નામે ચઢાવવામાં આવેલ.

ભગવાન કાનજીની અરજીથી વારસો પૈકી છગનભાઇ ભગવાનને સર્વે નં. ૪૧-૧ ની ૦૫ એકર ૨૨ ગૂંઠા તથા અન્ય જમીનો તથા નાગજી ભગવાનને સર્વે નં. ૩૯-૧ ની ૦૩ એકર ૦૦ ગૂંઠા તથા અન્ય જમીનો વહેંચણીમાં -ાજ્ઞ થયેલ તે અંગેની બંનેના નામે ઉપર મુજબ જે તે જમીન તથા અન્ય જમીનોની નોંધ હકકપત્રકે તા. ૨૯-૭-૫૬ ની નોંધ નં. ૧૮૪ થી કરવામાં આવેલ. ભગવાન કાનજીએ ફરી ઘરમેળે વહેંચણીમાં પુત્ર ભીમા ભગવાનને સ. નં. ૩૯ પૈકીની ૦૩ એકર ૦૦ ગૂંઠા તથા અન્ય જમીન ફાળવેલી તે વહેંચણી મુજબ હકકપત્રકે તા. ૬-૨-૬૫ ની નોંધ નં. ૪૨૧ થી વહેંચણી દર્શાવવામાં આવેલ.

શ્રી નાગજી ભગવાન વિલ કર્યા વગર તા. ૨-૧-૯૮ ના રોજ અવસાન પામતાં તેના ખાતાની જમીનો વારસાઇ રૂઇએ હકકપત્રક નમૂના ૬ ની તા. ૨૩-૧૦-૨૦૦૦ ની નોંધ નં. ૨૯૪૩ થી તેના વારસો તેના વિધવા સમજુબેન, પુત્રો ગોરધનભાઇ, દિનેશભાઇ તથા કુરજીભાઇ તથા પુત્રીઓ રંભાબેન અને મધુબેનના નામે ચઢાવવામાં આવેલ તે પૈકી રંભાબેન અને મધુબેને પોતે કોઇ હકક લેવા માંગતા નથી અને હકક જતો કરે છે તેવું કબુલાતનામું આપતાં તે બંનેના નામો હકકપત્રકની તા. ૧૪-૧૨-૨૦૦૨ ની નોંધ નં. ૩૨૪૧ થી કમી કરવામાં આવેલ.

ભીમા ભગવાન તા. ૧૦-૨-૯૮ ના રોજ અવસાન પામતાં તેના ખાતાની સ. નં. ૩૯ પૈકી તથા અન્ય જમીનો વારસાઇ રૂઇએ તેના વિધવા દેવકુંવરબેન, પુત્રો હસમુખ, હિતેશ તથા પુત્રીઓ ઉષાબેન, રેખાબેન, શિલ્પાબેન તથા શોભાબેનને - ાજ્ઞ થયેલ અને હકકપત્રકે તેની તા. ૨૩-૧૦-૨૦૦૦ ની નોંધ નં. ૨૯૪૪ થી ચઢાવવામાં આવેલ.

સ્વ. નાગજીભાઇ ભગવાનભાઇએ રે. સ. નં. ૩૯ પૈકીની ૦૩ એકર ૦૪ ગૂંઠા અને સ્વ. ભીમાભાઇ ભગવાનભાઇએ સર્વે નં. ૩૯ પૈકીની ૦૩ એકર ૦૧ ગૂંઠા જમીન વેચાણ આપવા માટે ભાવનગર જિલ્લા પોલિસ (અન આર્મ્ડ) કો-ઓપેરટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી (સુચિત) સાથે તા. ૫-૫-૮૪ ના રોજ રજિ. વેચાણ કરાર અનુ. નં. ૧૭૦૪ તથા ૧૭૦૬ થી કરેલા. ઉપરોકત કરારો રદ કરવાના કરારો બંને પક્ષો વચ્ચે તા. ૧૩-૧૧-૦૯ ના કરાર નં. ૨૫૪૮ તથા ૨૫૪૬ થી રદ કરવામાં આવેલ.

સ્વ. ભીમાભાઇ ભગવાનભાઇ તથા સ્વ. નાગજીભાઇ ભગવાનભાઇના વારસોએ ભાવનગર જિલ્લા પોલિસ (અન આર્મ્ડ) કો-ઓપેરટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી વગેરે સામે રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી૧ તથા ૩૯ પૈકી ૨ વાળી જમીન અંગે દિવાની દાવો નં. ૧૦૪૦/૨૦૧૬ થી કરેલ અને સદર દાવા અંગે આઉટ ઓફ કોર્ટ સમાધાન થયેલ અને વાદીએ સદર દાવો પાછો ખેચેંલ. જમીન માલિકો મે. એમ. જે. જાડેજા એન્ડ કાું. ની ભાગીદારી પેઢી સાથે તા. ૧૮-૧૧-૦૮ નં. ૩૪૩૬ તથા તા. ૧-૧૧-૦૮ નં. ૩૩૨૬ થી કરેલ અલગ - અલગ રજિ. વેચાણ કરારો રદ કરવાના તા. ૧૩-૧૧-૦૯ ના રજિ. કરાર નં. ૨૫૪૯ અને ૨૫૫૨ થી રદ કરવામાં આવેલ અને ઠાકરશીભાઇ મોહનભાઇ પટેલ વગેરે અને મે. એમ. જે. જાડેજા એન્ડ કાું. વચ્ચે તા. ૧૮-૧૧-૦૯ ના રોજ વેચાણ અંગેનો એક કોમન કરાર અનુ. નં. ૨૬૦૪ થી કરવામાં આવેલ.

રે. સ. નં. ૩૯-૧, ૩૯-૨, ૪૧-૧ અને ૪૧-૨ ની ખેડવાણ જમીનો સામે નગર રચના યોજના અધિકારીશ્રી અને નગર રચના યોજના, ભાવનગર નં. ૭ (અધેવાડા) ના અંતિમ ખંડ નં. ૩૨, ૩૩, ૩૪, ૩૫, ૩૬ અને ૩૭ થી ફાળવેલી જમીનને ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળના કારોબારી અધિકારીશ્રીએ તા. ૨૦-૫-૦૯ ના પત્ર ક્રમાંક બીએડીએ - ટેક - ૧૩૪ - ૦૯ - એસ. આર. - ૧૨૨ વશી - ૧૩૩૮ - ૩૫૫ - ૦૯ થી રહેણાંકના હેતુ માટેના સબ પ્લોટીંગ, કોમન પ્લોટસ તથા આંતરિક મજમુ રસ્તા દર્શાવતો લેઆઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ અને ભાવનગર જિલ્લાના કલેકટરશ્રીએ તા. ૧૨-૧૦-૦૯ ના હુકમ ક્રમાંક જમીન - ૩ - બી. ખે. - કેસ - ૫ - ૦૯ - ૧૦ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેતીમાં ફેરવી આપેલ. મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન તથા બીનખેતી હુકમની

નોંધ હકકપત્રકે તા. ૧૮-૧૧-૨૦૦૯ ની નોંધ નં. ૪૫૧૫ થી કરવામાં આવેલ.

મે. એમ. જે. જાડેજા એન્ડ કાં. સાથે કરવામાં આવેલ તા. ૧૮-૧૧-૦૯ ના કરાર નં. ૨૬૦૪ ના અનુસંધાને દેવકુંવરબેન ભીમાભાઇ વગેરેની જમીન ખરીદવાના હકકો પૈકી પ્લોટ નં. ૨૫૩ ખરીદવાના હકકો વસુબેન ત્રંબકલાલ પારેખ તથા તેમના ભાઇ બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખને તબદીલ કરવા નકકી કરતાં દેવકુંવરબેન ભીમાભાઇ સાચાપરા વગેરેએ વેચનાર તરીકે તથા મેસર્સ એમ. જે. જાડેજા એન્ડ કાં. એ સંમતિ આપનાર તરીકે તેઓ બંનેના નામ જોગ પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટરવાળી જમીનનો તા. ૩-૬-૨૦૧૧ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૬૫૬ થી લખી આપેલ અને તેઓ બંને પૈકી બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખનું સદર જમીન માંહેના તેમના હિસ્સા અંગે વિલ કર્યા સિવાય તા. ૨૦-૧૧-૨૦૧૫ ના રોજ તથા તેમના પુત્રી હિમાબેન બંકીમભાઇ તે કૌશલભાઇ દોશીના પત્નીનું તેમની અગાઉ તા. ૧૯-૮-૨૦૧૫ ના રોજ અવસાન થતા સ્વ. બંકીમભાઇ પારેખનો સદર જમીન માંહેનો અર્ધો-હિસ્સો હિન્દુ વારસાધારા-૧૯૫૬ ના વર્ગ-૧ માં દર્શાવેલ વારસો તરીકે પત્ની અરૂણાબેન, પુત્રી પૂર્વીબેન તથા પૂર્વ મૃત પુત્રી હિમાબેન બંકીમભાઇ પારેખના પુત્ર રોમીલ કૌશલભાઇ દોશીને પ્રાપ્ત થયેલ અને વકીલ શ્રી ભવનેશ એ. મહેતાના તા. ૫-૮-૨૦૧૭ ના ટાઇટલ કિલયર સર્ટીફીકેટના પાના નં. ૫ ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ પૂર્વ મૃત પુત્રીના પતિનો હિન્દુ વારસાધારા-૧૯૫૬ ના વર્ગ-૧ માં સમાવેશ થતો નથી આથી સ્વ. હિમાબેન પારેખનો હિસ્સો તેમના પુત્ર રોમીલ કૌશલભાઇ દોશીને પ્રાપ્ત થયેલ અને ઉપરોકત વિગતે સદર જમીન ૧) વસુબેન ત્રંબકલાલ પારેખ, ૨) સ્વ. બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખના વારસો ૨) સ્વ. બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખના વારસો ૨/૧) અરૂણાબેન બંકીમભાઇ પારેખ, ૨/૨) પૂર્વીબેન તુષારભાઇ મહેતા તે બંકિમભાઇ પારેખના પુત્રી તથા ૨/૩) સ્વ. હીમા બંકિમભાઇ પારેખ તે કૌશલભાઇ દોશીના ધર્મપત્નિના વારસ પુત્ર રોમીલ કૌશલભાઇ દોશીને સહ-માલિકીમાં પ્રાપ્ત થયેલ અને તેની નોંધ હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૨ તથા નમૂના નં. ૮-અ ના ખાતા નં. ૩૪૫૪/૨૫૩ માં દાખલ કરવામાં આવેલ અને સદર જમીનના તેઓના માલિકી હક્કો ચોખ્ખા હોવા બાબત વકીલ શ્રી ભવનેશ એ. મહેતા તરફથી તા. ૫-૮-૨૦૧૭ ના રોજ ટાઇટલ કિલયર સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ.

૧) વસુબેન ત્રંબકલાલ પારેખ, ૨) સ્વ. બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખના વારસો, ૨/૧) અરૂણાબેન બંકીમભાઇ પારેખ - તે જાતે પોતે તથા ૨/૨) પૂર્વીબેન તુષારભાઇ મહેતા તે બંકિમભાઇ પારેખના પુત્રી - વતી અને તરફથી કુલમુખત્યાર દરજ્જે ૨/૩) સ્વ. હીમા બંકિમભાઇ પારેખ તે કૌશલભાઇ દોશીના ધર્મપત્નિના વારસ પુત્ર રોમીલ કૌશલભાઇ દોશીએ પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭

ચો. મીટર ખુલ્લી અને ખાલી જમીન શુભ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીને તા. ૨૯-૦૧-૨૦૧૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૨૩૧ થી વેચાણ આપેલ.

૨) પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર ખૂલ્લી જમીન અમો વેચનારે શુભ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢી પાસેથી તા. ૩૦-૦૧-૨૦૨૦ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૨૯૫ થી વેચાણ રાખેલ અને સદર મિલ્કત અમો વેચનારના નામે રેવન્યુ દફતરે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર જમીન ઉપર ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળની તા. ૨૬-૦૬-૨૦૨૦ ની વિકાસ પરવાનગી નં. બાડા / ટેક / ૨ / ૨૦૨૦ / એસઆર / ૨ / વશી / ૮૮૮ / ૨૦૨૦ અન્વયે મંજુર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અન્વયે અમો વેચનાર PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્સીયલ - કમ - કોમર્સિયલ કોમ્પ્લેકસનું બાંધકામ કરાવી રહ્યા છીએ અને બાંધકામ પૂર્ણ કરાવી અમો વેચનારે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મંજૂર કરાવી તમો ખરીદનારને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટની ઝેરોક્ષ નકલ આપવાની છે.

૪) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રેસિડેન્સીયલ-કમ-કોમર્સિયલ હેતુ માટેની લો-રાઈઝડ PRAYAG ELYSIUM નું બાંધકામ કરાવી રહેલ છીએ. સદરહુ PRAYAG ELYSIUM ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત જેની વિગત તથા ચતુર્સિમા આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ-૧** માં આપવામાં આવેલ છે. તે ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો કારપેટ એરીયા .... તથા બિલ્પઅપ એરીયા ....ચો. મીટર છે. સદરહુ (ફલેટ/દુકાન) ની વિગત તથા ચતુર્સિમા આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ-૨** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ (ફલેટ/દુકાન) તમો લખાવી લેનારને વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ/દુકાન) ને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ - ૩** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ફલેટ/દુકાન તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૫) સદરહુ ફલેટ/દુકાનના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.

૧) રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....

૨) રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....

૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો ફ્લેટ/દુકાન અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલિકી હક્કનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન ઉપર કોઇનો વારસાઇ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઇની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઇ જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર ફ્લેટ/દુકાન અંગે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીમાં દાવા કે કોઇ મેટર પેન્ડીંગ નથી કે અમોને સદર ફ્લેટ વેચાણ કરવા સામે કોઇ કોર્ટ-કચેરી તરફથી કોઇ મનાઇ હુકમ ફરમાવેલ નથી. આજથી તમો ખરીદનાર સદર ફ્લેટના કુલ, સ્વતંત્ર માલિક બનેલ છો અને તેનો તમારી ઇચ્છા મુજબ ઉપયોગ કરવા કે વ્યવસ્થા કરવા સંપૂર્ણ હક્કદાર છો.

૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ/દુકાન અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજ રોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યાને વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઇપણનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ/દુકાન અંગેના જે જે કોઇ ટેક્ષ જેવા કે વેરા બીલો, ઇલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે... જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. તેમજ આ ફ્લેટ/દુકાન અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઇ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે. હવે પછી આ ફ્લેટ/દુકાન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ફ્લેટ/દુકાન તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું તેમજ વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાન અંગના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઇ કરવેરા, ચાર્જીસ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે.

૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ/દુકાન અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે તે સિવાય અમારી પાસે અન્ય કોઇ ટાઇટલ ડીડ નથી તે આથી જાહેર કરીએ છીએ.

૧૦) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો ફ્લેટ/દુકાન લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહીં થયે દસ્તાવેજ રદ્દ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧) સદરહુ PRAYAG ELYSIUM બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા ભાવનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે..... અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફ્લેટ/દુકાન ની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો-તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે.... નું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફ્લેટ/દુકાન ની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી, તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૨) સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેસ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટ/દુકાન ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ / કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં **પરિશિષ્ટ-૩** માં આપવામાં આવેલ છે.

૩) સદરહુ PRAYAG ELYSIUM ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના ફ્લેટ/દુકાન માલિકોનું એક એસોસીએશન રચવાનું રહેશે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ/દુકાન એકટ / ગુજરાત કો. ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે, જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. PRAYAG ELYSIUM ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે

બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ/દુકાન ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે... માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ ફલેટ/દુકાનના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને PRAYAG ELYSIUM બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટ/દુકાન, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહુ ફલેટ/દુકાનનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના PRAYAG ELYSIUM માં વેચાણ ન થયેલ ફલેટ/દુકાનનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

૪) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને 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) સદરહુ બિલ્ડીંગના વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો વેચનારનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, કોમન અગાસી, લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે.... જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ/દુકાન નું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી, વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે જેમાં અમો વેચનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટ/દુકાનનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

૬) તમો સદરહુ ફલેટ/દુકાન માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહીં. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ ફલેટ/દુકાનના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઈફટી ગ્રીલોની ડિઝાઈન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર્સએ લગાવવાની રહેશે.

૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૮) 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 ઉભા કરવાના નથી.

૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૦) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાનમાં અમારા નામનું પીજીવીસીએલનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ-(૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ/દુકાન 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. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, બી. એમ. સી. વેરાબીલમાં તમારે મિલ્કત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ૧૫ દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેનાં દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાન સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કોઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન સરકારી અર્ધ-સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાન સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૨) સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન વાળી મિલ્કતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કિલયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોતરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો (સર્ટીફાઇડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૩) સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી, કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ ફ્લેટ/દુકાન વેચાણ આપેલ છે. આ મિલ્કતના બાંધકામ માલ-સામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૧૪) સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનમાં તમો ખરીદનારે નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના થી તેમજ સદરહુ ફ્લેટ **તમોએ રહેણાંકના હેતુ** માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે, જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં.

૧૫) આ ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરે આ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક/કોમર્શિયલના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફલેટ/દુકાનમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફલેટ/દુકાનનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં રહેતા અન્ય ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ ફલેટ/દુકાનની ઈમારતની દિવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલ્કતનું પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ ઉપર ફલેટ/દુકાન ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

૧૬) આ બિલ્ડીંગના ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટ/દુકાનનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર્સને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર્સએ પોતાના ફલેટ/દુકાનમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૭) સદરહુ PRAYAG ELYSIUMમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટ/દુકાન ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ/દુકાન અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસીઝ તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૮) સદરહુ ફલેટ/દુકાનના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની. કોર્પો. નાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના 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 સદરહુ કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર. સી. સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઇ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૧૯) સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ PRAYAG ELYSIUM રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

૨૦) આ આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે, જેની જાણ તમો ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોને કરવામાં આવે છે.

૨૧) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર-નીચેના ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૨) સદરહુ ફલેટ/દુકાનનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૨૩) સદરહુ બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ટાવર કે મશીનરી એસોસીએશનની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકશો નહીં, પરંતુ સદરહુ અગાસી તમો ફલેટ હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૪) ઉપરોકત મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે તે સંકુલનાં એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગનાં એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમનાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીનાં ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમનાં પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે, અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઇ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

૨૫) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ/દુકાન વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૨૬) સદરહુ ઇમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ ફલેટ/દુકાન કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઇપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ/દુકાન ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફલેટ/દુકાન ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફલેટ/દુકાન ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન. ઓ. સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયે જ સોસાયટીનું એન. ઓ. સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ/દુકાન બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે, જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ફલેટ/દુકાન ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો ફલેટ/દુકાન ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તેવા ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ / રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજ રોજ તમો આ ફલેટ/દુકાન ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો, જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭) સદરહુ બિલ્ડીંગ કે જે PRAYAG ELYSIUM ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૮) લીફટના નિયમોને આધિન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન. ઓ.સી. તથા ફાયર એન. ઓ. સી. કરાવવાનું જે તે ડિપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમાં છે, જે તમોએ જોઇ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯) સદરહુ ફલેટ/દુકાન લો-રાઈઝ ઇમારતમાં આવેલ હોઇને તેના નીતિ- નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફલેટ/દુકાન **અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફલેટ/દુકાનનો** ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૦) સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ **રેરા** ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૧) ભવિષ્યમાં જો કોઇ પણ ડિસપ્યુટ ઉભો થાય તો તેનું નીરાકરણ બંને પક્ષકારો ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ના કાયદાની જોગવાઇ હેઠળ કરવામાં આવશે.

૩૨) એલોટી તથા અન્ય બીજા એલોટી જે બિલ્ડીંગ સ્કીમમાં જોડાય છે તેઓએ પ્રમોટરને સહયોગ તથા સહકાર આપી સોસાયટી અથવા એસોસીએશનને રજીસ્ટર કરવામાં મદદરૂપ થવુ અને આ કાર્ય માટે ટાઇમ ટુ ટાઇમ સહી અને સોસાયટી રજીસ્ટ્રેશન માટેના ડોકયુમેન્ટ તથા વિગતો પ્રમોટરને સાત દિવસની અંદર જયારથી પ્રમોટર સોસાયટી બનાવવાની રજૂઆત કરે છે પ્રમોટરને સોસાયટી અથવા એસોસીએશનનું નામ નકકી કરવાના તમામ અધિકાર છે. કોઇ પણ પ્રકારના ચેઇન્જ તથા મોડીફીકેશન ડ્રાફટ, બાયલોઝ, મેમોરેન્ડમ / આર્ટીકલ ઓફ એસોસીએશન જરૂરીયાત પ્રમાણે જણાશે તેનો પ્રમોટરને તમામ હક્ક છે.

૩૩) ભવિષ્યમાં કોઇ તકરાર ઉભી થાય તો તેનું નીરાકરણ બંને પક્ષકારો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ કરવામાં આવશે.

૩૪) સદરહુ બિલ્ડીંગની બી. યુ. પરવાનગી આવ્યા બાદ એફ. એસ. આઇ. એડીશનલ એફ. એસ. આઇ. કોમન એરીયા કે અગાસી (ધાબા) ઉપર પ્રમોટરનો હક્ક - હિસ્સો રહેશે નહીં. તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશ ઓફ એલોટીઝનો હક્ક રહેશે.

૩૫) સદરહુ મિલ્કતનું એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ (AFS) આપણી વચ્ચે તા. ....ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. ....થી કરવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ શરતોનું પાલન થયેલ છે

૩૬) **SEVERABILITY :**

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની જોગવાઇઓ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૩૭) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાન વાળી બિલ્ડીંગ અંગેના ટાઇટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે તે તમોને સોંપેલ છે તે તમોએ જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે

૧) સૌરાષ્ટ્ર લેન્ડ રીફોર્મ્સ એકટ ૧૯૪૯ નીચે ખેડવાણ જમીનના ઓકયુપન્સી રાઇટસના -ેમલગેશનની રુઇએ અધેવાડા રે. સ. નં. ૪૧ ની તથા અન્ય ખેડવાણ જમીનો કણબી ભગવાન કાનજીના નામે ચઢાવ્યાની તા. ૨-૬-૧૯૫૧ ની નોંધ નં. ૧૨ નો ઉતારો (ઝેરોક્ષ નકલ).

૨) ભગવાન કાનજીને પોતાના વારસો પૈકી મોહન ભગવાનને ફારગત કરતા સ. નં. ૪૧-૨ ની ૦૨ એકર ૦૦ ગૂંઠા જમીન તથા અન્ય જમીનો મળી તે અંગેની હકકપત્રક નમૂના ૬ ની તા. ૧૭-૨-૫૫ ની નોંધ નં. ૧૧૮ નો ઉતારો (ઝેરોક્ષ નકલ).

૩) ભગવાન કાનજીએ પોતાના બાકી વારસો પૈકી છગન ભગવાનને સ. નં. ૪૧-૧ ની ૦૫ એકર ૨૨ ગૂંઠા તથા અન્ય જમીન ભાઇઓ ભાગ વહેંચણમાં છગન ભગવાનના હિસ્સે આવી તે અંગેની હકકપત્રક નમૂના ૬ ની તા. ૨૯-૭-૫૬ ની નોંધ નં. ૧૮૪ નો ઉતારો (ઝેરોક્ષ નકલ).

૪) ભગવાનભાઇ કાનજીભાઇ પટેલે પોતાની હયાતિમાં જમીનની પોતાના પુત્રોને વહેંચણી કરી આપતા રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧ ની જમીન ભીમાભાઇ ભગવાનભાઇને પ્રાજ્ઞ થયેલ તે દર્શાવતી હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની તા. ૬-૨-૧૯૬૫ ની નોંધ નં. ૪૨૧ નો ઉતારો (ઝેરોક્ષ નકલ).

૫) મોહનભાઇ ભગવાનભાઇનું અવસાન થતા તેમના વારસો ઠાકરશીભાઇ મોહનભાઇ વગેરેના નામો હક્કપત્રકે દાખલ કરવામાં આવેલ તે દર્શાવતી હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની તા. ૨૩-૧૦-૨૦૦૦ ની નોંધ નં. ૨૯૪૨ નો ઉતારો (ઝેરોક્ષ નકલ).

૬) નાગજીભાઇ ભગવાનભાઇનું અવસાન થતા તેમના વારસો શ્રીમતી સમજુબેન નાગજીભાઇ વગેરેના નામો હક્કપત્રકે દાખલ કરવામાં આવેલ તે દર્શાવતી હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં.

ઙ ની તા. ૨૩-૧૦-૨૦૦૦ ની નોંધ નં. ૨૯૪૩ નો ઉતારો (ઝેરોક્ષ નકલ).

૭) ભીમાભાઇ ભગવાનભાઇનું અવસાન થતા તેમના વારસો દેવકુંવરબેન વગેરેના નામો હક્કપત્રકે દાખલ કરવામાં આવેલ તે દર્શાવતી હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની તા. ૨૩-૧૦-૨૦૦૦ ની નોંધ નં. ૨૯૪૪ નો ઉતારો (ઝેરોક્ષ નકલ).

૮) સ્વ. નાગજીભાઇ ભગવાનભાઇના વારસો પૈકીના રંભાબેન નાગજીભાઇ તથા મધુબેન નાગજીભાઇએ પોતાનો હક્ક - હિસ્સો જતો કરેલ તે દર્શાવતી હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની તા. ૧૪-૧૨-૨૦૦૨ ની નોંધ નં. ૩૨૪૧ નો ઉતારો (ઝેરોક્ષ નકલ).

૯થી૧૬) પટેલ નાગજી ભગવાને સ. નં. ૩૯ પૈકીની ૦૩ એકર ૦૪ ગૂંઠા જમીન, પટેલ છગન ભગવાને સ. નં. ૪૧ પૈકીની ૦૫ એકર ૨૨ ગૂંઠા જમીન, ભીમા ભગવાને સ. નં. ૩૯ પૈકીની ૦૩ એકર ૦૧ ગૂંઠા જમીન તથા મોહન ભગવાને સ. નં. ૪૧ પૈકીની ૦૨ એકર ૦૦ ગૂંઠા જમીનના વેચાણ અંગે ભાવનગર જિલ્લા પોલિસ (અન આર્મ્ડ) કો. ઓ. હા. સો. લિ. (સુચિત) સાથે કરેલા તા. ૫-૫-૮૪ ના રજિ. વેચાણ કરારો નં. ૧૭૦૪, ૧૭૦૫, ૧૭૦૬ તથા ૧૭૦૭ (ઝેરોક્ષ નકલો). તથા તે ચારેય કરાર રદ કર્યા અંગે કરેલા તા. ૧૩-૧૧-૨૦૦૯ ના કરાર નં. ૨૫૪૮, ૨૫૪૭, ૨૫૪૬ અને ૨૫૪૫ (ઝેરોક્ષ નકલો).

૧૭થી૨૪) ઠાકરશીભાઇ મોહનભાઇ વગેરે તથા મેસર્સ એમ. જે. જાડેજા એન્ડ કું. વચ્ચે રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૨ ની, રે. સ.નં. ૩૯ પૈકી ૧ ની, રે. સ. નં. ૪૧ પૈકી ૧ ની તથા રે. સ. નં. ૪૧ પૈકી ૨ ની જમીનોની સામે નગર રચના યોજના, ભાવનગર નં. ૭ (અધેવાડા) ના અંતિમ ખંડ નં. ૩૨ થી ૩૭ થી ફાળવવામાં આવેલ જમીનો અંગે કરવામાં આવેલ તા. ૧-૧૧-૦૮, તા. ૧૮-૧૧-૦૮, તા. ૪-૨-૦૯ તથા તા. ૨૧-૩-૦૯ ના રોજ કરેલા રજિ. વેચાણ કરાર નં. ૩૩૨૬, ૩૪૩૬, ૧૯૧ તથા ૪૮૯ (ઝેરોક્ષ નકલો) રદ કરવા અંગે કરવામાં આવેલા તા. ૧૩-૧૧-૦૯ ના રજિ. કરારો નં. ૨૫૫૨, ૨૫૪૯, ૨૫૫૧ અને ૨૫૫૦ (ઝેરોક્ષ નકલો).

૨૫) મુસદ્દારૂપ નગરરચના યોજના નં. ૭ અધેવાડાના રે. સ. નં. ૩૯ તથા ૪૧ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૨ થી ૩૭ નો વિભાગીય નકશો (ફોટો કોપી).

૨૬) ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળે સ. નં. ૩૯-૧, ૩૯-૨, ૪૧-૧ અને ૪૧-૨ ની જમીનો સામે નગર રચના યોજના, ભાવનગર નં. ૭ (અધેવાડા) અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ અંતિમ ખંડ નં. ૩૨, ૩૩, ૩૪, ૩૫, ૩૬ અને ૩૭ ની જમીનના સબ પ્લોટીંગનો મંજુર કરેલ ભાગ પ્લાન તથા તે અંગે મંજુરી આપતો તા. ૨૦-૫-૦૯ નો પત્ર ક્રમાંક બીએડીએ - ટેક - ૧૩૪ - ૨૦૦૯ - એસ. આર. - ૧૨૨ - વશી - ૧૩૩૮ - ૩૫૫ - ૦૯ (ઝેરોક્ષ નકલ).

૨૭) ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળે તા. ૩-૯-૨૦૦૯ ના રોજ આપેલ ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ નં. ૦૪૮૦ (ઝેરોક્ષ નકલ).

૨૮) ભાવનગર જિલ્લા કલેકટરશ્રીએ ઉપરોકત ખેડવાણ જમીનના મંજુર થયેલા લે-આઉટ પ્લાનની વિગતે રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ તા. ૧૨-૧૦-૦૯ નો હુકમ ક્રમાંક જમીન - ૩ - બી. ખે. - કેસ - ૫ - ૦૯ - ૧૦ (ઝેરોક્ષ નકલ).

૨૯) દેવકુંવરબેન ભીમાભાઇ વગેરેએ તા. ૧૫-૫-૨૦૧૧ ના રોજ, સમજુબેન નાગજીભાઇ વગેરેએ તા. ૧-૧૧-૨૦૦૮ ના રોજ, કુરજીભાઇ નાગજીભાઇ વગેરે તા. ૧-૧૧-૨૦૦૮ ના રોજ, હસમુખભાઇ ભીમાભાઇ વગેરેએ તા. ૧૭-૧૧-૨૦૦૮ ના રોજ શ્રી વિશ્વરથસિંહ દિલજીતસિંહ ગોહિલ ના નામમાં આપેલ કુલમુખત્યારનામું (ઝેરોક્ષ નકલ).

૩૦) દેવકુંવરબેન ભીમાભાઇ સાચપરા વગેરે અને મે. એમ. જે. જાડેજા એન્ડ કાં. વચ્ચે ઉપરોકત સઘળી જમીનો અંગે કરવામાં આવેલ તા. ૧૮-૧૧-૦૯ નો રજિ. વેચાણ કરાર નં. ૨૬૦૪ (ઝેરોક્ષ નકલ).

૩૧) ઉપરોકત મંજુર થયેલા લે-આઉટ પ્લાન અને બીનખેતી હુકમની વિગતની હકકપત્રકે તા. ૧૮-૧૧-૦૯ ના રોજ કરેલ નોંધ નં. ૪૫૧૫ (ઝેરોક્ષ નકલ).

૩૨) રે. સ. નં. ૩૯ તથા ૪૧ ના તા. ૧૭-૧૨-૨૦૦૯ ના હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ (ફોટો કોપી).

૩૩) એડવોકેટ શ્રી ભાસ્કરરાય હરિલાલ ભટ્ટે તા. ૪-૧૧-૨૦૦૯ ના રોજ આપેલ ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ (ઝેરોક્ષ નકલ).

૩૪) દેવકુંવરબેન ભીમાભાઇ સાચપરા વગેરેએ વેચનાર તરીકે તથા એમ. જે. જાડેજા એન્ડ કાું. એ સંમતિ આપનાર તરીકે વસુબેન ત્રંબકલાલ પારેખ તથા બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખ જોગ લખી આપેલ તા. ૩-૬-૨૦૧૧ નો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૬૫૬ (અસલ).

૩૫) વસુબેન ત્રંબકલાલ પારેખ તથા બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખના નામના ગામ નમુના નં. ૨ તથા નમુના નં. ૮-અ ના ખાતા નં. ૩૪૫૪ / ૨૫૩ નો ઉતારો (ખરી નકલ).

૩૬-૩૭) બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખનું તા. ૨૦-૧૧-૨૦૧૫ ના રોજ તથા હીમાબેન બંકીમભાઇ પારેખનું તા.૧૯-૮-૨૦૧૫ ના રોજ અવસાન થયાના દાખલા (ખરી નકલ).

૩૮) વસુબેન ત્રંબકલાલ પારેખ વગેરેના નામના ગામ નમુના નં. ૨ તથા નમુના નં. ૮-અ ના ખાતા નં. ૩૪૫૪ / ૨૫૩ નો ઉતારો (ખરી નકલ).

૩૯) અરૂણાબેન બંકીમભાઇ પારેખે વારસાઇ અંગે તા. ૮-૩-૨૦૧૬ તથા તા. ૧૨-૩-૨૦૧૬ ના રોજ કરેલ સોગંદનામું (ફોટો કોપી).

૪૦) વકીલ શ્રી ભવનેશ એ. મહેતા સદરહુ જમીનના વસુબેન ત્રંબકલાલ પારેખ વગેરે ના માલિકી હક્કો ચોખ્ખા હોવા બાબત તા. ૫-૮-૨૦૧૭ ના રોજ આપેલ ટાઇટલ કિલયર સર્ટીફીકેટ (ફોટો કોપી).

૪૧) પૂર્વીબેન તુષારભાઇ મહેતાએ અરૂણાબેન બંકીમભાઇ પારેખના નામના તા. ૨૩-૧-૨૦૧૮ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામું (ફોટો કોપી).

૪૨) ૧) વસુબેન ત્રંબકલાલ પારેખ, ૨) સ્વ. બંકીમભાઇ ત્રંબકલાલ પારેખના વારસો, ૨/૧) અરૂણાબેન બંકીમભાઇ પારેખ - તે જાતે પોતે તથા ૨/૨) પૂર્વીબેન તુષારભાઇ મહેતા તે બંકિમભાઇ પારેખના પુત્રી - વતી અને તરફથી કુલમુખત્યાર દરજ્જે ૨/૩) સ્વ. હીમા બંકિમભાઇ પારેખ તે કૌશલભાઇ દોશીના ધર્મપત્નિના વારસ પુત્ર રોમીલ કૌશલભાઇ દોશીએ પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર ખુલ્લી અને ખાલી જમીનનો શુભ ડેવલપર્સ પેઢી જોગ કરી આપેલ તા. ૨૯-૦૧-૨૦૧૮ નો વેચાણ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૨૩૧ (ફોટો કોપી).

૪૩) વકીલ શ્રી અનિલ ર. શ્રીધરાણીએ શુભ ડેવલપર્સ પેઢીના નામમાં આપેલ તા. ૧૨-૦૪-૨૦૧૮ નું ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટ (ફોટો કોપી).

૪૪) શુભ ડેવલપર્સના નામના ગામ નમૂના નં. ૨ તથા ૮-અ ના ખાતા નં. ૩૪૫૪/૨૫૩ નો ઉતારો (ફોટો કોપી).

૪૫) સદરહુ જમીનનું સને ૨૦૧૯-૨૦૨૦ સુધીનું જીલ્લા પંચાયત ઉપકર, જમીન મહેસુલ બીનખેતી તથા શિક્ષણ ઉપકર ભર્યાની તા. ૨૨-૦૧-૨૦૨૦ ની પહોંચ નં. ૩૯, ૨૦ તથા ૧૫૩ (ફોટો કોપી).

૪૬) શુભ ડેવલપર્સ ભાગીદાર પેઢીએ પ્લોટ નં. ૨૫૩ વાળી મિલ્કતનો અમો વેચનાર જોગ લખી આપેલ તા. ૩૦-૦૧-૨૦૨૦ નો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૯૫ (ફોટો કોપી).

૪૭-૪૮) અમો વેચનારના નામના ગામ નમૂના નં. ૨ તથા ૮-અ ના ખાતાના ઉતારાની નકલ (ફોટો કોપીઝ).

૪૯-૫૦) ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળની તા. ૨૬-૦૬-૨૦૨૦ ની વિકાસ પરવાનગી નં. બાડા / ટેક / ૨ / ૨૦૨૦ / એસ. આર. / ૨ / વશી / ૮૮૮ / ૨૦૨૦ તથા તે અન્વયે મંજૂર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન (ફોટો કોપીઝ).

૫૧) સદરહુ મિલ્કત અંગેના સને ૨૦૧૮-૨૦૧૯ સુધીના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના કરવેરા, ચાર્જીઝ ભરપાઇ કર્યાની તા. ૭-૪-૨૦૧૮ ની પહોંચ નં. ૧૦૮૭૨, ૧૦૮૭૮, ૧૦૮૮૬ તથા ૧૦૮૯૭ (ફોટો કોપી).

૫૨)	પ્લોટ નં. ૨૧૧૦/બી નું ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનું સને ૨૦૧૮-૧૯ સુધીનું વાર્ષિક લીઝ ભરપાઇ કર્યાની તા. ૭-૪-૨૦૧૮ ની પહોંચ નં. ૮૦૮ (ફોટો કોપી).

૫૩)	સદરહુ મિલ્કત વાળી જમીનનું જમીન મહેસુલ તથા શિક્ષણ ઉપકર ભરપાઇ કર્યાની તા. ૩૧-૫-૨૦૧૭ ની પહોંચ નં. ૨ તથા ૩૯, પહોંચ નં. ૪ તથા ૪૧ અને પહોંચ નં. ૫ તથા ૪૨ (ફોટો કોપી).

--:: ૫ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--

:: PRAYAG ELYSIUM વાળી ઈમારતનું વર્ણન ::

જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે અધેવાડાની સીમના રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (અધેવાડા) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૫, ૩૬, ૩૭ પૈકીની બિનખેડવાણ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ અને ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી તરીકે ઓળખાતા રહેણાંકના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર** પર બંધાઇ રહેલ PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગ.

ચતુર્દિશા

ઉત્તર તરફ	:	૧૦.૦૦ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ	:	૧૦.૦૦ મીટર પહોળો ટી. પી. તથા ડી. પી. જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	પ્લોટ નં. ૨૪૫, ૨૪૬, ૨૪૭ તથા ૨૫૪ આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	પ્લોટ નં. ૨૪૯ થી ૨૫૨ આવેલ છે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૨ ::--

:: વેચાણવાળા ફ્લેટનું વર્ણન ::

જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે અધેવાડાની સીમના રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (અધેવાડા) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૫, ૩૬, ૩૭ પૈકીની બિનખેડવાણ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ અને ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી તરીકે ઓળખાતા રહેણાંકના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર** પર બંધાઇ રહેલ PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના **.............. માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. .... કાર્પેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો. મીટર** - જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ :
પૂર્વ તરફ :
દક્ષિણ તરફ :
પશ્ચિમ તરફ :

સદરહુ ફ્લેટના વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલો જમીન ....ચો. મીટર છે.

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું ::

ફ્લેટ નં. .... PRAYAG ELYSIUM, પ્લોટ નં. ૨૫૩, ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી, અધેવાડા, રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨, જી. ભાવનગર

ખરીદનારની સહી

વેચનારની સહી

ઈટરનલ રીઅલ્ટી ઈન્ડિયા પ્રાઈવેટ લિ.

તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર

કુલદીપ નવલકિશોર પંડયા,

: પરિશિષ્ટ - ૩ (સહીયારી સુવિધા) :

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વિજળી જોડાણ, કોમન ટેરેસ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફલેટ/દુકાન ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર્સ કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી, ખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સ્થળ - ભાવનગર

તા. -૦૭-૨૦૨૦

સ્થળ : ભાવનગર

તા. /૦૭/૨૦૨૦

<u>ખરીદનારની સહી</u>

<u>વેચનારની સહી</u>

ઈટરનલ રીઅલ્ટી ઈન્ડિયા પ્રાઈવેટ લિ.

તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર

કુલદીપ નવલકિશોર પંડયા,

<u>સાક્ષીની સહી :</u>

૧)

૨)

<u>ફોટો પરિશિષ્ટ</u>

<u>ખરીદનારની સહી</u>	**<u>ફોટો</u>**	**<u>અંગૂઠાનું નિશાન</u>**

<u>વેચનારની સહી</u>	**<u>ફોટો</u>**	**<u>અંગૂઠાનું નિશાન</u>**

ઈટરનલ રીઅલ્ટી ઈન્ડિયા પ્રાઈવેટ લિ.
તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર

કુલદીપ નવલકિશોર પંડયા,

<u>સાક્ષીની સહી :</u>

૧)

૨)