ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ (જમીન એકર ૨–૧૧ ગુંઠા) ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટનં.૧૫ ની જમીન ચો.મી.૧૦૮–૩૯ તથા પ્લોટ નં. ૧૬ ની જમીન ચો.મી.૬૦–૨૦ તથા ૧૭ ની જમીન ચો.મી.૫૫–૭૮ ની મળી કુલ જમીન ચો.મી.૨૨૪–૩૭ ઉપર બાંધવામાં "સિધ્ધેશ્વર–૧" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેની બિલ્ડીંગ માંહેથી .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે તે ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ

બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૨૮, તા.૧૩–૦૨–૨૦૧૯,
મકાન વપરાશના દાખલા નં..................., તા....................

રેરા રજીસ્ટેશન નં.........................., તા..................

રૂા............................ અંકે રૂપીયા .... પુરાનો વેચાણ દસ્તાવેજ

શ્રી **(PAN :........................)**
હીન્દુ, ઉ.વ........., ધંધોઃ ....
રહેઃ ....રાજકોટ.

–:: ફલેટ ખરીદનાર–વેન્ડી::–

જોગ લખી આપનાર,

(૧) શ્રી મિતેષ શાંતિભાઈ રાઠોડ, (૫૦ % ના હિસ્સેદાર) **(PAN : ARVPR 1668 M)**
હીન્દુ, ઉ.વ.૨૮, ધંધોઃ વેપાર
રહેઃ "કસ્તુર વેલ", શ્રમજીવી સોસાયટી, શેરી નં. ૯, પાણીના ટાંકા સામે, ઢેબર રોડ, રાજકોટ.

(૨) શ્રી ભરતભાઈ રમણીકભાઈ ચાવડા, (૫૦ % ના હિસ્સેદાર) **(PAN : ADTPC 2259 B)**
હીન્દુ, ઉ.વ.૫૪, ધંધોઃ વેપાર
રહેઃ કૃષ્ણકુંજ સોસાયટી, શિવાજી પાર્ક સામે, રૈયા રોડ, રાજકોટ.

–:: ફલેટ વેચનાર–વેન્ડર::–

જત આ ફલેટનો ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કેઃ–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ (જમીન એકર ૨–૧૧ ગુંઠા) ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટનં.૧૫ ની જમીન ચો.મી.૧૦૮–૩૯ તથા પ્લોટ નં. ૧૬ ની જમીન ચો.મી.૬૦–૨૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૧૬૮–૫૯ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૦૩૩ થી તા.૩૧–૮–૧૮ ના રોજ શ્રીમતી ભુમીકાબેન ધર્મેશભાઈ હરસોડા પાસેથી વેચાણથી ખરીદ કરેલ છે. તથા પ્લોટ નં. ૧૭ ની જમીન ચો.મી.૫૫–૭૮ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૦૩૧ થી તા.૩૧–૮–૨૦૧૮ ના રોજ વેચાણથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી પ્લોટ નં. ૧૫, ૧૬ તથા ૧૭ ની કુલ જમીન ચો.મી.૨૨૪–૩૭ અમારી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ ત્યારબાદ અમો શ્રી મિતેષ શાંતીભાઈ રાઠોડ તથા શ્રી ભરતભાઈ રમણીકભાઈ ચાવડા એ સદરહું પ્લોટ નં. ૧૫, ૧૬ તથા ૧૭ નું રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. માં એમલગેશન કરી સદરહું પ્લોટ નં. ૧૫, ૧૬ તથા ૧૭ ઉપર ડેવ.શા.ઈ.નં. ૪૨૨ થી તા.૧૬–૧૦–૨૦૧૮ ના રોજ રહેણાંક હેતુ માટેનો બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. તરફથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૨૮ થી તા.૧૩–૨–૨૦૧૯ ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળેલ છે. ત્યારબાદ અમો શ્રી મિતેષ શાંતીભાઈ રાઠોડ તથા શ્રી ભરતભાઈ રમણીકભાઈ ચાવડા એ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગના બાંધકામની શરૂઆત કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને "સિધ્ધેશ્વર–૧" નામ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું મિલ્કત અમારી માલીકી અને કબજા–ભોગવટાની છે. તેમા અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, ભાડુતી હક્ક, અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત કે હિસ્સો કે લાગભાગ આવેલ નથી. આમ, સદરહું મિલ્કત નો વેચાણ, વહીવટ કે વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હક્ક, સત્તા અને અધિકાર છે.

આમ, "સિધ્ધેશ્વર–૧" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેની બિલ્ડીંગ માંહેથી .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે તે ફલેટ આજરોજ તમોને વેચાણથી આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આથી સદરહું ફલેટ નં.......... નો તમોને ઓનરશીપ બેઈઝથી આ તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૨) સદરહું "સિધ્ધેશ્વ–૧" માંહેથી .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં............. કે જનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............ આવેલ છે. તે ફલેટ હાલ જે સ્થીતીમાં છે તે જ સ્થીતીમાં તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના મલીકી, કબ્જા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુધાધીકારો સહીત આજરોજ તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ........................... અંકે રૂપીયા .... માં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. તેના સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.

(૩) સદરહું "સિધ્ધેશ્વર–૧" નસ સંપુર્ણ મિલ્કતનું વર્ણન ચર્તુઃસીમા આ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'એ' માં દર્શાવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન અને સ્વતંત્રરીતે ભોગવવાના ભાગનું તા ચર્તુઃસિમા વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ–'બી' માં દર્શાવેલ છે તેમજ સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહું "સિધ્ધેશ્વર–૧" નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત 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 બહુમાળી ઈમારત માંહેનાં અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ રાજકોટ ની સબ રજી. કચેરીના અનુ. નં. ...., તા. .... થી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયે ઓનર્સ ડેકલેરેશન કરેલ છે.

જે અનુસાર આ બહુમાળી ઈમારત માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે જોડાવવાનું ફરજિયાત રહેશે. તેમજ એસોસીએશનના એક સીભ્ય દરજજેના હક્કો તમો ભોગવીશકશો તથા ઓનર્સ ઓફ ડેકલેરેશનમાં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ નિતીનિયમોનું તમોએ પાલન કરવાનું રહેશે અને તે તમામ નિયમો અને શરતોને આધીન આ ફલેટ તમોએ ખરીદ કરેલ છે તથા એસોસીએશનના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલા છો તેમજ તે હેઠળ જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે.

(૫) સદરહું "સિધ્ધેશ્વર–૧" બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ, સ્પેસીફીકેશન વાળા બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનો માલ, મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રકચર, ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી, ચોકસાઈ કરીને તે અંગે તમોને કોઈ વાંધો કે તકરાર ન હોવાથી આ ફલેટનો કબજો, ભોગવટો તમોએ સંભાળેલ છે, આમ, આ ફલેટની માપસાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ તથા માલ મટીરીયલ્સ અંગે તમારે કશો વાંધો કે તકરાર રહેતા નથી.

(૬) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબ્જો તમારો રહેશે અને તેમ તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર કરી શકશો.

(૭) સદરહું ફલેટનો બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેઈસ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, લીફ્ટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય યુનીટ ઓનર્સ/ કબ્જેદાર, હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય યુનીટ ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરાવનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર મલીકી હક્ક રહેશે નહી. સહીયારી સુવિધાઓનું વિસ્તૃત વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ–રોગાન, વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા બિલ્ટઅપ અરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નિચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરુધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરુધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ રાખેલ છે.

(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 કબ્જો તમોને સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહું ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલિક બનો છો અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા, યાવતચંદ્ર, દિવાકરો સુખેથી વસજો, વસાવજો અને તેનો ઉપયોગચ ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસીએશનના બાયલોઝ આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છો.

(૧૦) સદરહું ફલેટ વાળી "સિધ્ધેશ્વર–૧" બિલ્ડીંગના જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ તમોને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ છે તે ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યા તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લિયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરિયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહિયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ હિસ્સેદારો, કબ્જેદારો સાથે સહમાલીકીની છે,

જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય યુનીટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવુ બિલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બંધાવી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે તેજ ફ્લોર ઉપર તેજ જગ્યાએ તેટલાજ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટની માલીકી હક્ક તમો કલેઈમ કરી શકશો એન જેટલા સુખાધિકારના હક્કો અને અધિકાર પ્રાપ્ત થાય છે તેવા અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો.

(૧૧) સદરહું ફ્લેટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરી અને કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહું ફ્લેટ ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનાર વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતર લેખ દસ્તાવેજની નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરીનકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨) સદરહું "સિધ્ધેશ્વર–૧" બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર કે જમીન ઉપર નામ. સરકારશ્રી કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે બેન્કનું , પેઢીનું, નિગમનુ, સહકારી મંડળીનું, કે અન્ય કોઈ વ્યકિતનું, કોઈપણ પ્રકારનું કરજ બોજો નથી કે કોઈનો ચાર્જહકક, અગ્રહકક, ખાધાખોરાકીનો હકક, કે કોઈ જામીનગીરીનો કે કોઈપણ પ્રકારનો હકક નથી અને સર્વે પ્રંકારના બોજા રહીત બોજા વગરની મીલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો શાંત ખાલી નિર્ભય કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે જે હકીકતે સદરહું ફ્લેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સહકારી કચેરીમાં કે મ્યુનીસીપલ કોર્પો. માં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો. તેમા અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવાની છે. તેમજ સદરહું ફ્લેટને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસટેક્ષ, શીક્ષણકર, સફાઈકર, મહેસુલ કર, કંમ્પલીશન તારીખ સુધીના અમારે ભરી આપવાના છે. ત્યારપછીના આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમામ તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તથા બિનખેતી હુકમની શરત મુજબ સાર્વજનિક પ્લોટ તથા રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બિનખેતી આકાર તમો ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

(૧૪) સદરહુ "સિધ્ધેશ્વર–૧" બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામ. સરકારશ્રીનુ કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનુ કે અન્ય વ્યકિતનુ કે પેઢીનુ કે કોઈપણનુ લેણુ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારી સંપૂર્ણ માલીકી હકકની છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને સદરહુ ફ્લેટ વેચાણ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે તેવુ તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વ પ્રકારના બોજા રહિત તમોને સદરહુ ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

રૂા.................... અંકે રૂપીયા ....

આમ, કુલ રૂા.................... અંકે રૂપીયા .... પુરા ઉપર મુજબ મળેલ છે. જે મળ્યા બદલની આથી પાકી પહોંચ કરી આપીએ છીએ. આમ હવે પછી મારે તમારી પાસેથી કોઈપણ પ્રકારની રકમ લેવાની બાકી રહેતી નથી.

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

એ) "સિધ્ધેશ્વર–૧" બિલ્ડીગમાં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બીલ્ડીંગના કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબ્જા, 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 / કબ્જેદાર પોતાના ફલેટમાં ટયુશન કલાસીઝ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશે નહીં, જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'બી' માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાનુ માપ દર્શાવેલ છે, તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં. સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થાય ત્યારબાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

સી) "સિધ્ધેશ્વર–૧" બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ યુનીટસના કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો યુનીટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે. અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલે. ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસીએશનને ચુકવી આપવાનો રહેશે.

ડી) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. 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 કબ્જા, ભોગવટાનો ફલેટ બાબત સરકારશ્રી, કોર્પોરેશન કે ગ્રામ પંચાયત તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની 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 કબ્જાની 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) સદરહુ ફલેટ ધારકોએ પોતાના ફલેટ વાળા બીલ્ડીગ(ટાવર)ના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગનો જ ઉપયોગકરવાનો રહશે. તમે જ સદરહુ ફલટે માલીકોના કોઈપણ જાતના ધંધા રોજગારના એટલે કે કોમશીર્યલ વાહનોનું બિલ્ડીંગ ના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગમાં પાર્ક કરવા દેવામાં આવશે નહીં

તેમજ ફલેટ માલીકના નોકરચાકર, કામવાળા, ડ્રાઈવર વિગેરે માણસોને ફલેટના બહારના ભાગ એટલે કે એસોસીએશન હસ્તકના કોમન પ્રિમાઈસીસમાં રાત્રી રોકાણ કે રાત્રે સુવા દેવામાં આવશે નહીં.

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

એ) તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનની 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 સદરહુ ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી કે તેવો કોઈ ભારે માલસામાન ભરવાનો નથી. તેમજ આ ફલેટનો રહેણાંક સિવાયના કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી.

બી) આ બીલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે તે અંગે 'અમોએ કસૂર કરેલ છે' તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

સી) ''સિધ્ધેશ્વર–૧'' બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે 'અક્ષર એન્કલેવ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન' ના સભ્ય થવુ તમારા માટે ફરજીયાત છે અને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓ શેડયુલ – સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશો અને સદરહુ બીલ્ડીંગનુ નામ ''સિધ્ધેશ્વર–૧'' રાખેલ છે તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

ડી) 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 માલીકી કે સહકબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સ્ફર થઈ શકશે.

ઈ) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનુ ઈલેકટ્રીક તથા ગેસ કનેકશન આવેલ છે, જે તમારે આજથી માસ ૨ (બે) માં તમારા નામે ટ્રાન્સ્ફર કરાવી લેવાનું છે, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસૂર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલા ડયુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ વસુલ કરી શકીશું, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એફ) આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અમારી માલીકીના અન્ય યુનીટસ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ફલેટસ જયાં સુધી ખાલી કબ્જે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ, ખર્ચ, ડીપોઝીટ કે તેને આનુષાંગીક ખર્ચ જયાં સુધી આવા ફલેટસ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન/સોસાયટી હકકદાર રહેશો નહીં, તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

જી) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તમોએ કબ્જો સંભાળ્યા બાદ ભાડે આપતા પહેલા એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને આવી મંજુરી મળ્યા બાદજ તમો આ ફલેટ ભાડે આપી શકશો.

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

(૧૮) સદરહુ મિલ્કતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે યોગ્ય સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં તમારી સાથે આવી 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) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર "સિધ્ધેશ્વર–૧" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બહુમાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અન્વયે રજીસ્ટ્રેશન નંબર.................... મેળવેલ છે.

(૨૦) સદરહુ ફલેટવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(૨૧) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ અમો જવાબદાર રહેશું નહી.

(૨૨) સદરહું "સિધ્ધેશ્વર–૧" બિલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપર અગાસી આવેલ છે. ભવિષ્યમાં રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. કારણે એફ.એસ.આઈ. મુજબ અગાસીમાં બાંધકામ કરવાનો હક્ક, અધિકાર જે તે રચવામાં આવેલ એસોસીએશન કે સોસાયટી નો રહેશે. તેમાં બિલ્ડર્સ કે ડેવલપર્સ કે જમીન માલીકનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૨૩) "સિધ્ધેશ્વર–૧" બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની 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 રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ 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.

(૨૪) **SEVERABILITY :**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર હેઠળ બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં 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.

(૨૫) પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .... સતામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૨૬) સદરહું "સિધ્ધેશ્વર–૧" બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટો અંગેની અમો પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં...................., તા................... થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ રેરા કલમ–૧૪ મુજબ અનુ. નં..................., તા.................. થી નોંધાયેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ રેરા કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૭) સદરહું પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનન્સ / મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે / રહેશે અથવા બીજી તરફ વાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૨૮) સદરહુ મીલ્કતને લગતા ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે :–

(૧) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પ. તરફથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૨૮ થી તા.૧૩–૨–૨૦૧૯ ના રોજની છે તેની નકલ.

(૧) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પ. તરફથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૨૮ થી તા.૧૩–૨–૨૦૧૯ ના રોજની છે તેની નકલ.

(૨) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પ. તરફથી ડેવ. ઈ. નં. ૪૨૨, તા.૧૩–૧૦–૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન ની નકલ.

(૩) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. તરફથી આપવામાં આવેલ આરંભ પ્રમાણપત્ર ની નકલ

(૪) શ્રી મિતેષ શાંતીભાઈ રાઠોડ તથા શ્રી ભરતભાઈ રમણીકભાઈ ચાવડા ના નામના ગામ નમુના નં. ૨ની નકલ.

(૫) વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૦૩૩, તા.૩૧–૮–૨૦૧૮ ના રોજનો શ્રી મિતેષ શાંતીભાઈ રાઠોડ તથા શ્રી ભરતભાઈ રમણીકભાઈ ચાવડા જોગ શ્રીમતી ભુમિકાબેન ધર્મેશભાઈ હરસોડાએ પ્લોટ નં. ૧૫ તથા ૧૬ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

(૬) વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૦૩૧, તા.૩૧–૮–૨૦૧૮ ના રોજનો શ્રી મિતેષ શાંતીભાઈ રાઠોડ તથા શ્રી ભરતભાઈ રમણીકભાઈ ચાવડા જોગ શ્રી જયોત્સનાબેન કરશનદાસ મારડીયાએ પ્લોટ નં. ૧૭ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

(૭) શ્રી જયોત્સનાબેન કરશનદાસ મારડીયા ના નામના ગામ નમુના નં. ૨ની નકલ.

(૮) વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૨૦૭, તા.૨૨–૬–૨૦૧૭ ના રોજનો શ્રી જયોત્સનાબેન કરશનદાસ મારડીયા જોગ શ્રી સુરેશભાઈ ખીમજીભાઈ કોટડીયા તથા શ્રી હરસુખભાઈ માવજીભાઈ ઠુંમરએ પ્લોટ નં. ૧૭ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

(૯) શ્રી ભુમિકાબેન ધર્મેશભાઈ હરસોડા ના નામના ગામ નમુના નં. ૨ની નકલ.

(૧૦) શ્રી અંકિતભાઈ હરેશભાઈ શાહ વિગેરે ના નામના ગામ નમુના નં. ૮–અ તથા ૬ હક્કપત્રકની નકલ.

(૧૧) વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૧૩, તા.૭–૮–૨૦૧૬ ના રોજનો શ્રીમતી ભુમિકાબેન ધર્મેશભાઈ હરસોડા જોગ શ્રી અંકિતભાઈ હરેશભાઈ શાહ વિગેરેએ પ્લોટ નં. ૧૫ તથા ૧૬ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

(૧૨) વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૩૨, તા.૬–૧૧–૨૦૧૨ ના રોજનો શ્રી અંકિતભાઈ હરેશભાઈ શાહ વિગેરે જોગ શ્રી પરેશભાઈ લખમણભાઈ ખુંટ ના કુલમુખત્યાર શ્રી જીતેન્દ્રભાઈ ભીખુભાઈ પીપળીયાએ પ્લોટ નં. ૧૫ તથા ૧૬ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

(૧૩) શ્રી સુરેશભાઈ ખીમજીભાઈ કોટડીયા તથા શ્રી હરસુખભાઈ માવજીભાઈ ઠુંમર ના નામના ગામ નમુના નં. ૮–અ તથા ૬ હક્કપત્રકની નકલ.

(૧૪) વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૩૨૪, તા.૧૬–૩–૨૦૧૧ ના રોજનો શ્રી સુરેશભાઈ ખીમજીભાઈ કોટડીયા તથા શ્રી હરસુખભાઈ માવજીભાઈ ઠુંમર જોગ શ્રી પરેશભાઈ લખમણભાઈ ખુંટના કુલમુખત્યાર શ્રી જીતેન્દ્રભાઈ ભીખુભાઈ પીપળીયાએ પ્લોટ નં. ૧૭ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

(૧૫) તા.૧૩–૧૦–૨૦૧૦ ના રોજ શ્રી પરેશભાઈ લખમણભાઈ ખુંટ એ શ્રી જીતેન્દ્રભાઈ ભીખુભાઈ પીપળીયા જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યાર નામાની નકલ.

(૧૬) શ્રી પરેશભાઈ લખમણભાઈ ખુંટના નામના ૬–હક્કપત્રક ની નકલ.

(૧૭) વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૧૨૭, તા.૩–૩–૨૦૧૦ ના રોજનો શ્રી પરેશભાઈ લખમણભાઈ ખુંટ જોગ શ્રી પટેલ જેરામભાઈ ટપુભાઈ સોરઠીયા ના કુલમુખત્યાર શ્રી પરસોતમભાઈ ઘુસાભાઈ સોરઠીયા એ પ્લોટ નં. ૧૫, ૧૬ તથા ૧૭ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

(૧૮) તા.૧–૯–૨૦૦૯ ના રોજનો શ્રી પટેલ જેરામભાઈ ટપુભાઈ સોરઠીયા એ પરસોતમભાઈ ઘુસાભાઈ સોરઠીયા જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટરાઈઝડ ટ્રુ કોપી ની નકલ.

(૧૯) રાજકોટના મહે. કલેકટર સાહેબશ્રીના બિનખેતી હુકમ નં. એન.એ–લે.રે.કો.ક.–૬૫–કેસ નં. ૨૮૭/૦૮–૦૯, તા.૧૭–૭–૨૦૦૯ ના રોજ શ્રી જેરામ ટપુભાઈ પટેલના નામનો મંજુર થયેલ બિનખેતી હુકમની નકલ.

(૨૦) રાજકોટ મામલતદાર ઓફીસનો બિનખેતી સનંદ નો દાખલાની નકલ.

(૨૧) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. દ્વારા જમીન આંકવા/ભાગની અરજી વર્ગીકરણ નં. ૧૩, તા.૨૩–૩–૨૦૦૭ તથા મંજુર થયેલ બિનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની નોટરાઈઝડ ટ્રુ કોપી ની નકલ.

(૨૨) પ્રમોલગેશન નોંધની નકલ.

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

– :: શેડયુલ – 'એ' :: –

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ (જમીન એકર ૨–૧૧ ગુંઠા) ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટનં.૧૫ ની જમીન ચો.મી.૧૦૮–૩૯ તથા પ્લોટ નં. ૧૬ ની જમીન ચો.મી.૬૦–૨૦ તથા ૧૭ ની જમીન ચો.મી.૫૫–૭૮ ની મળી કુલ જમીન ચો.મી.૨૨૪–૩૭ ઉપર બાંધવામાં ''સિધ્ધેશ્વર–૧'' નામની બિલ્ડીગ બાંધવામાં આવેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કિંગ આવેલ છે. તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી માંડી ફીફથ ફલોર એમ દરેક ફલોર ઉપર એક 3BHK તથા એક 2BHK ના ફલેટ બનાવેલ છે. તથા તેની ઉપરના ફલોર એટલે કે સિકસથ ફલોર ઉપર ઓપન ટેરેસ આવેલ છે. આમ, ''સિધ્ધેશ્વર–૧'' તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	લાગુ પ્લોટ નં. ૧૮ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	૯–૦૦ મી. નો રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે	:	૭–૫૦ મી. નો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	લાગુ પ્લોટ નં. ૧૨, ૧૩, ૧૪ આવેલ છે.

– :: શેડયુલ – 'બી' :: –

''સિધ્ધેશ્વર–૧'' તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડંગ માંહેથી તેના .... ફલોર માં આવેલ ફલેટ નં. ...., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે તે ફલેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે, જે ફલેટ નં. .... ની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે :–

ઉતરે :–
દક્ષીણે :–
પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–

– :: શેડયુલ – 'સી' :: –

આમ, સદરહું ''સિધ્ધેશ્વર–૧'' બિલ્ડીંગમાં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ લિફટ, પાર્કીંગ, પાણી માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, કોમન ઈલે. મીટર, તથા પાણી ઉપર ચડાવવા માટેનો પમ્પ, અગાશી ઉપર આવેલ ટાંકો, પ્લમ્બીંગ લાઈનો તેમજ સીડી, બીલ્ડીંગના બીમ, કોલમ, છત અને આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વિગેરે તમામને સહીયારી સુવિધાઓ ગણવાની છે.

આ શેડયુલ – 'સી' માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચનારે રજુ કરેલ આધારો ને આધારે તેમજ જે તે સ્થળની ખરીદનાર દ્વારા રૂબરૂ તપાસ કરતા ખરીદનાર–વેચનારને યોગ્ય જણાતા અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનારની સુચના અનુસાર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે સિવાય ડ્રાફટીંગ કરી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી. જે તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચાનારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. તેમજ શાક્ષીની શાખો નંખાવી આપેલ છે.

ઉપર મુજબનો ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ, ધાક ધમકી કે લાલચ પ્રલોભનને વશ થયા વગર, ઉપર મુજબનો ચુકતે અવેજ સ્વીકારી, અમારી મુકત સંમતિથી લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામ વેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહીઓ કરી આપી, શાખો નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ.
તારીખ :

અત્રે..મતુ	અત્રે..શાખ
(૧)...	(૧)...
શ્રી મિતેષ શાંતીભાઈ રાઠોડ	રહે.
(૨)...	(૨)...
શ્રી ભરતભાઈ રમણીકભાઈ ચાવડા	રહે.
:: વેચનાર ::	