



:: ઓનરશીપના ધોરણે ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

.....

ગુજરાત રાજ્યના રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૩/૧ પૈકીના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં.૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૧૮-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ.૭૪૦-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામા આવેલ **"રોયલ પરીસર"** તરીકે ઓળખાતા હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી --- માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.--- જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ---, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. --- (બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.-----) નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

RERA Reg. No.

ટી. પી. સ્કીમ નં.૪, ઓ. પી. નં.૨૩ પૈકી, એફ. પી. નં.૪૭૨.

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાંધકામ રજાચીઠી નં.RMC/14-07-2018/682511/02/000002, તા.૧૬/૦૭/૨૦૧૮

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. નું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં....., તા.../.../૨૦..

વેચાણ કિંમત રૂા. -----/- અંકે રૂપિયા ----- પુરા.

-----, (PAN -----)

ઉ.વ.આ. -----, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : -----,

રહે. -----

.....તે ફ્લેટ ખરીદનાર

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

જોગ લખી આપનારાઓ:-

"સોહમ ડેવલોપર્સ"

(PAN. ACLFS 0338 N)

ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી,

રજી. ઓફીસ, ઠે.: દુકાન નં.૨, માધવ આર્કેડ,

સિલ્વર ગોલ્ડ સોસાયટી, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટના ભાગીદારો :-

(૧) શ્રી મહેશકુમાર શામજીભાઈ બોપલીયા,

ઉ.વ.આ : ૩૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી રશ્મીતાબેન મહેશભાઈ બોપલીયા,

ઉ.વ.આ : ૩૪, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૩) શ્રી કાનજી માવજી કલોલા,

ઉ.વ.આ : ૬૧, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૪) શ્રી રીકેશ ઓધવજીભાઈ બોપલીયા,

ઉ.વ.આ : ૩૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૫) શ્રી વિપુલભાઈ વલ્લભભાઈ સાણંદીયા,

ઉ.વ.આ : ૩૮, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૬) શ્રી રશ્મીન અમરશીભાઈ સાણંદીયા,

ઉ.વ.આ : ૩૧, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

...૨/-

(૭) શ્રી શૈલેખભાઈ અરજણભાઈ છનીયારા,

ઉ.વ.આ : ૨૬, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

નંબર-૧ જાતે તથા નંબર-૨, ૩ તથા ૪ ના કુલમુખત્યાર દરજજે,

.....તે ફ્લેટ વેચનાર

("ફ્લેટ વેચનાર" એ સંજ્ઞામાં સદરહું ભાગીદારી પેઢી તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એકઝીક્યુટર્સ, 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 રાજ્યના રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૩/૧ પૈકીના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં.૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૧૮-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૭૪૦-૦૦ અમો વેચનારએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૭૯૨, તા. ૦૧/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજથી (૧) હરેશ નવઘણભાઈ ગોહેલ ઉર્ફે હરેશભાઈ નવઘણભાઈ સાટકા (૨) કાળુભાઈ મચ્છાભાઈ બાંભવા અને (૩) બાવાભાઈ વિહાભાઈ ગોહેલ ઉર્ફે બાબુભાઈ વિહાભાઈ સાટકા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં.૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૧૮-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ.૭૪૦-૦૦ ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માંથી રેસીડેન્સીયલ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનો પ્લાન મંજુર કરાવી બાંધકામ રજાચીટ્ટી નં.RMC/ 14-07-2018/682511/02/000002, તા.૧૬/૦૭/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામ પરવાનગી મુજબ સદરહું પ્લોટ નં.૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૧૮-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૭૪૦-૦૦ ઉપર અમોએ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ **"રોયલ પરીસર"** નામ આપેલ છે. સદરહું **"રોયલ પરીસર"** માં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક તથા એક લીફ્ટનું બાંધકામ તથા પ્રથમ માળથી આઠમા માળ સુધી દરેક માળ પર લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ એવા ૨(બે) યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ એમ મળી કુલ-૧૬ ફ્લેટ્સનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગમાં આઠમાં માળ ઉપરની અગાસી પર ઓવર હેડ વોટર ટેંક તથા સીડી રૂમ અને લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં....., તા..../..../૨૦..... ના રોજથી મેળવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગ અમો વેચનારાઓની માલિકી તથા કબજા ભોગવટાનું આવેલ છે તેથી સદરહું બિલ્ડીંગનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તે સત્તા અને અધિકારની રૂએ **"રોયલ પરીસર"** તરીકે ઓળખાતા હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી --- માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.--- જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ---, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. --- (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ---)નો તમો

ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ફ્લેટ" તરીકે કરેલ છે. સદરહું પ્રોજેક્ટની રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ **Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA)** સમક્ષ પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન નં..... થી નોંધણી થયેલ છે.

(૨) ગુજરાત રાજ્યના રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૩/૧ પૈકીના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં.૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૧૮-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ.૭૪૦-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામા આવેલ **"રોયલ પરીસર"** તરીકે ઓળખાતા હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી — માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.—— જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. —, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. — (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.——) છે જે અંગે અમોએ તા...../...../..... ના રોજ અમોએ એલોટમેન્ટ લેટર ઇશ્યુ કરેલ છે જેના અનુસંધાને અમો લખી આપનારાઓ અને તમો ખરીદનાર વચ્ચે રજી. સાટાખત અનુક્રમ નં. ——— તા. ———— થી થયેલ છે જેમા દર્શાવેલ શરતો અને જોગવાઈઓને આધીન આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. સદરહું સાટાખત માં દર્શાવેલ જોગવાઈઓ બન્ને પક્ષકારો ને ગ્રાહ્ય છે અને રહેશે. સદરહું ફ્લેટ 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 રકમ રૂા. —————/— અંકે રૂપિયા ————— પુરામાં અમો લખી આપનારાઓએ તમો લખાવી લેનારને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. તેના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૩) સદરહું **"રોયલ પરીસર"** ના નામથી ઓળખાતા સમગ્ર બિલ્ડીંગનું વર્ણન અને ચર્તુ:સીમા આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ — 'એ' માં દર્શાવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચર્તુ:સીમાનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ — 'બી' માં દર્શાવેલ છે, તેમજ સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ — 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહું **"રોયલ પરીસર"** તરીકે ઓળખાતી હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી આ નીચે લખ્યા શેડ્યુલ — 'બી' માં દર્શાવેલ વિગત વાળો ફ્લેટ તમોને આ દસ્તાવેજથી ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપીએ છીએ તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ તથા આ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ રાજકોટ-૪ સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીના રજી. અનુક્રમ નં.૫૬૨૨, તા.૦૮/૦૮/૨૦૧૮ થી ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ ઓનર્સ ડેકલેરેશન કરેલ છે જે તમો ખરીદનારએ વાંચી, વિચારી સમજી અને તેનું પાલન કરવાની શરતે તમોએ આ ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે, જે ઓનર્સ ડેકલેરેશન અનુસાર આ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે જોડાવાનું 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 તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે. જે તમોને કબુલ મંજૂર છે અને તે શરતે તમોએ આ ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે. તેમજ સદરહું "રોયલ પરીસર" માં વણવહેચાયેલા કોમન એરીયાનું સંચાલન અને વહિવટ "રોયલ પરીસર ઓનર્સ એસોસિએશન" કરશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

- (૫) સદરહું ફ્લેટવાળા **"રોયલ પરીસર"** બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફિકેશન વાળા અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી, કરાવી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરીને જે તે બુર્કીંગ સમયે નક્કી થયેલ શરતો પ્રમાણે પાલન કરી આપેલ છે. આ ફ્લેટનો શાંત, ખાલી કબજો, ભોગવટો આજરોજ તમોએ સંભાળેલ છે, આમ આ ફ્લેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન, હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. સદરહું ફ્લેટનો કબજો સોપ્યાની તારીખથી ડીફેક્ટ લાયબલીટી પાંચ વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમા કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમા કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે દિવસ-૩૦ માં સુધારી આપવાની રહેશે.

તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામા નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમા કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશે નહીં.

- (૬) સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગ પૂરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરી શકશો.
- (૭) સદરહું ફ્લેટના બીલ્ડઅપ 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 ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડોનો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વિસ્તૃત વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ-'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.
- (૮) સદરહું ફ્લેટના 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 મંજૂર થયેલ પ્લાન અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કરી શકશો નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૯) સદરહું ફ્લેટ તમોને માલિકી 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 ફ્લેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલિક બનો છો અને તે તમો પુત્ર પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા, યાવતચંદ્ર, દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો ઉપયોગ ઉપભોગ ભોગવટો કરજો. સદરહું ફ્લેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને તેની વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૧૦) સદરહું ફ્લેટવાળા બીલ્ડીંગ **"રોયલ પરીસર"** ના જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ તમોને વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, તે વિંગના તે જ ફ્લોર ઉપર અને તેજ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયા પુરતુ તમારૂં લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ-હિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહમાલિકીની છે, જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં **"રોયલ પરીસર"** વાળુ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળા ઓની પૂર્વ મંજૂરીને આધીન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બંધાવી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે, તે જ ફ્લોર ઉપર તેજ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલિકી 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 ફ્લેટવાળી મિલકતના 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 ફ્લેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોતરના દસ્તાવેજોની ટૂંકોપી અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડ્યે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨) સદરહું ફ્લેટવાળા **"રોયલ પરીસર"** બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામ. સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તિનું કે પેઢીનું કે કોઈપણનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારી સંપૂર્ણ માલિકી હકકની છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે તેવું તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો

ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહિત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

રકમ (₹.)**વિગત**

₹...../- અંકે રૂપિયા પુરાનો તમો ખરીદનાર તરફથી BANK LTD. ના ચેક નં....., તા.../..../૨૦... થી અમો વેચનારને મળેલ છે.

કુલ ₹...../- અંકે રૂપિયા પુરા.

(૧૩) સદરહું ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે, જે હકીકતે સદરહું ફ્લેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું ફ્લેટને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્સ, 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 ફ્લેટ સંબંધમાં નીચેની ખાસ ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) "રોયલ પરીસર" માં તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના યુનિટોનું માલિકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગના કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર-નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફ્લેટના માલિક/કબજેદાર પોતાના ફ્લેટમાં ટયુશન ક્લાસીસ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ, સેવાકીય પ્રવૃત્તિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશે નહીં કે તે માટે ભાડે આપી શકશે નહીં, આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો ફક્ત 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 શેડ્યુલ - 'બી' માં તમારી માલિકીની જગ્યાના બીલ્ડઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે, તેમજ મંજૂર થયેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં. સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી 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 મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

એસોસીએશન ની રચના થાય ત્યારબાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

- (સી) **"એપલ એવન્યુ"** હાઈ-રાઈઝ બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફ્લેટના કબજેદારોના સુખાધિકારોની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે. અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ પેટે ભવિષ્યમાં એસોસીએશનને પૈસાની જરૂર પડે ત્યારે તમારે ભાગ વરાડ પ્રમાણે આપવાના રહેશે.
- (ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં પ્રમુખ/ સેક્રેટરી/ ખજાનચી રહેશે અને તેઓ એક વ્યક્તિને 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 તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (ઈ) તમારી એક્સ્ક્લ્યુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા, ભોગવટાનો ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી, ગ્રામ પંચાયત કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકરવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. ઉપરોક્ત 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 ફ્લેટના એરીયા વાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.
- (જી) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની આગળના ભાગમાં નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી 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 નહીં.
- (૧૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુષંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.
- (એ) સદરહું બિલ્ડીંગના છઠ્ઠા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી ફ્લેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની રહેશે તેમા તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. સદરહું બિલ્ડીંગની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, સત્તા કે અધિકારો રહેશે નહીં. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં 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 ફ્લેટમાં સદરહું ઈમારતના આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું 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 દસ્તાવેજ પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી સંપૂર્ણ ખાતરી કરેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કે મિલ્કતના ટાઈટલ સંદર્ભે કોઈ વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.
- (ડી) **"રોયલ પરીસર"** માં આવેલ ફ્લેટની માલીકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનાર ની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **"રોયલ પરીસર"** ઓનર્સ એસોસીએશનના સભ્ય થવું તમારા માટે ફરજિયાત છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવિધાઓ શેડ્યુલ – સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશો અને સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ **"રોયલ પરીસર"** રાખેલ છે તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (ઈ) આ સાથેના શેડ્યુલ – સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન હોઈ તેમજ તેને આનુષંગીક હોઈ ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સ્ફર થઈ શકશે.
- (એફ) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં અમારા નામનું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આવેલ છે, જે તમારે આજથી દિવસ ૩૦ (ત્રીસ) માં તમારા નામે ટ્રાન્સ્ફર કરાવી લેવાનું છે, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલા ડ્યુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ વસુલ કરી શકીશું, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- (જી) આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અમારી માલીકીના અન્ય ફ્લેટ્સ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ફ્લેટ્સ જ્યાં સુધી ખાલી કબજે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ, ખર્ચ કે તેને આનુષંગીક ખર્ચ જ્યાં સુધી આવા ફ્લેટ્સ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહીં, તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.
- (એચ) સદરહું બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ ફ્લેટનું વેચાણ થાય ત્યારે ફ્લેટનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યક્તિને ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામનું એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજિયાત રહેશે તેમજ જો ફ્લેટ ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપવામાં આવે ત્યારે વ્યક્તિ/કંપની/સંસ્થાને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું

એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજિયાત છે ત્યારબાદ જ ભાડે કે ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપી શકાશે તેમજ ફ્લેટ ઓનર્સ પોતાનો ફ્લેટ 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 "રીયલ પરીસર" બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટનો ઉપયોગ ફક્ત 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 ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયમોને આધીન જ તમોએ આ મીલ્કત ખરીદ કરેલ છે. જે અંગે ભવિષ્યમાં ક્યારેય કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર લેવાના નથી અને જ્યારે સદરહું મિલ્કતનું તમારા દ્વારા અન્યને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યારે પણ જે તે ઉત્તરોત્તર ખરીદનારએ આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને આ શરતો અને નિયમોને આધીન જ તમો અન્યોને આ મીલ્કત 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 ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને આવા કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખતના સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-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, ઉક્ત 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 ઘડવામાં 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.

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

- (૧) રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં....., તા...../..../૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૨) અમો વેચનારાઓએ કરી આપેલ રજી. એ. ઓ. પી. અનુક્રમ નં.૫૬૨૨, તા.૦૮/૦૮/૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૩) સોહમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર શ્રી મહેશકુમાર શામજીભાઈ બોપલીયા જોગ પેઢીના અન્ય ભાગીદારોએ કરી આપેલ રજી. કુલમુખત્યારનામું અનુક્રમ નં.૫૬૨૩, તા.૦૮/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજની નકલ.
- (૪) રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ બાંધકામ **Rajachitthi No : RMC/14-07-2018/682511/02/000002** તા.૧૬/૦૭/૨૦૧૮ ની તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલો.
- (૫) અમો વેચનાર જોગ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૭૮૨, તા. ૦૧/૦૨/૨૦૧૮ થી હરેશ નવઘણભાઈ ગોહેલ ઉર્ફે હરેશભાઈ નવઘણભાઈ સાટકા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૬) રાજકોટના મહેરબાન ડાહ્યા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ શ્રી એ હરેશભાઈ નવઘણભાઈ ગોહેલ ના નામનું **CMA NO. 878/2003** થી ઈશ્યુ કરેલ વારસા પ્રમાણપત્ર નકલ.
- (૭) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૬૩૫૩, તા.૨૦/૦૮/૨૦૦૪ જે ૧ નંબરની બુકના નંબર ૪૪૧૯ તા. ૦૩/૦૫/૨૦૦૫ થી અમો વેચનારા નંબર ૨ અને ૩ તથા નંબર ૧ ના પિતાશ્રી જોગ શ્રી જયંતીલાલ ગોવિંદજી કુંડલીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૮) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ, અનુક્રમ નં.૩૫૭૭, તા.૧૭/૦૮/૧૯૭૦ જે ૧ નંબરની બુકના નંબર ૨૦૧૪ તા. ૧૮/૦૭/૧૯૭૨ વોલ્યુમ ૧૦૩૨ પાના નં. ૩૧૩ થી ૩૨૫ થી શ્રી દીનકરરાય મગનલાલ કોટક અને જયંતીલાલ ગોવિંદજી કુંડલીયા વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજની નકલ.
- (૯) ૧ નંબરની બુકના નંબર ૨૦૧૪ તા. ૧૮/૦૭/૧૯૭૨ વોલ્યુમ ૧૦૩૨ પાના નં. ૩૧૩ થી ૩૨૫ ની ખરી નકલ ન મળવા બાબતે સબ રજીસ્ટ્રાર રાજકોટના દાખલાની નકલ.
- (૧૦) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ, અનુક્રમ નં.૩૫૭૭, તા.૧૭/૦૮/૧૯૭૦ જે ૧ નંબરની બુકના નંબર ૨૦૧૪ તા.૧૮/૦૭/૧૯૭૨ વોલ્યુમ ૧૦૩૨ પાના નં. ૩૧૩ થી ૩૨૫ થી શ્રી દીનકરરાય મગનલાલ કોટક અને જયંતીલાલ ગોવિંદજી કુંડલીયા વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજની ઈન્ડેક્સની નકલ.
- (૧૧) શ્રી દીનકરરાય મગનલાલ કોટક અને જયંતીલાલ ગોવિંદજી કુંડલીયા વચ્ચે થયેલ ભાગીદારીના લખાણની નકલ.

- (૧૨) જીલ્લા પંચાયત કચેરીના બીનખેતી હુકમ નં.મહેસુલ-બીનખેતી-વશી ૧૧૭૬ તા.૦૫/૦૨/૧૯૬૮, સનદ તથા લે આઉટ પ્લાનની નકલો.
- (૧૩) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ, અનુક્રમ નં.૧૮૮, તા.૨૧/૦૧/૧૯૬૩ જે ૧ નંબરની બુકના નંબર ૧૪૮૨ તા. ૨૨/૦૫/૧૯૬૩ વોલ્યુમ ૩૦૯ પાના નં. ૩૫૨ થી ૩૬૦ થી શ્રીદીનકરરાય મગનલાલ કોટક જોગ શ્રી પટેલ ખોડા જીવાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૧૪) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ, અનુક્રમ નં.૧૮૮, તા.૨૧/૦૧/૧૯૬૩ જે ૧ નંબરની બુકના નંબર ૧૪૮૨ તા. ૨૨/૦૫/૧૯૬૩ વોલ્યુમ ૩૦૯ પાના નં.૩૫૨ થી ૩૬૦ થી શ્રી દીનકરરાય મગનલાલ કોટક જોગ શ્રી પટેલ ખોડા જીવા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની ઇન્ડેક્સની નકલ.
- (૧૫) ૧ નંબરની બુકના નંબર ૧૪૮૨ તા.૨૨/૦૫/૧૯૬૩ વોલ્યુમ ૩૦૯ પાના નં. ૩૫૨ થી ૩૬૦ ની ખરી નકલ ન મળવા બાબતે સબ રજીસ્ટ્રાર રાજકોટના દાખલાની નકલ.
- (૧૬) ટી. પી. સ્કેચ તથા નમુનો "છ" પુનઃવહેચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકની નકલ.
- (૧૭) પ્રમોલગેશનથી હાલના માલિક સુધીના રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારાની નકલો.
- (૧૮) બેટરમેન્ટ લેવી ભર્યાની પહોચની નકલ.
- (૧૯) ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
- (૨૦) આજ દિન સુધીની લીઝ ભર્યા અંગેની પહોચ.
- (૨૨) આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડ્યુલ્સ નીચે મુજબ છે.

:—: શેડ્યુલ—"એ" :—:

ગુજરાત રાજ્યના રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૩/૧ પૈકીના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં.૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૧૮-૦૦ બરાબર ચો.વા.આ. ૭૪૦-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"રોયલ પરીસર"** તરીકે ઓળખાતા હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે :—

- ઉતરે :— ૧૨-૦૦ મીટરનો ટી.પી. રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૨૫-૧૦ છે.
- દક્ષિણે :— ૯-૧૫ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૪-૦૦ છે.
- પૂર્વે :— ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૭૪ ની મિલકત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૯-૪૦ છે.
- પશ્ચિમે:— ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૭૧ ની મિલકત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૨-૦૦ છે.

:—: શેડ્યુલ—"બી" :—:

સદરહું **"રોયલ પરીસર"** તરીકે ઓળખાતા હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ——— માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.——— જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ———, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ——— (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.———) છે તે ફ્લેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે જે ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : -----
 દક્ષિણે : -----
 પુર્વે : -----
 પશ્ચિમે : -----

:-: શેડયુલ-'સી' :-:

"રોયલ પરીસર" માં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

"રોયલ પરીસર" પરીયોજનાની સમગ્ર જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, મેઈન એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, લીફ્ટ, 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 કનેક્શન, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, પાણી ઉપર ચડાવવાનો સબમર્શીયલ પંપ મોટર સહિત તથા બોર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો, સીડી, પેસેજ, લોબી વિગેરે, કેબલ ફીટીંગ, છેલ્લા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસ, બીમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર પાયા, સપોર્ટીંગ, પ્લમ્બીંગ લાઈનો, કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ, કોમન એરીયા, સી. સી. ટી. વી. કેમેરા, વિગેરે દરેક યુનિટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ એશોસીએશન ઓફ એલોટી ને સદરહું બાબતનો વહીવટ બિલ્ડર દ્વારા સોંપેથી સદરહું સમગ્ર બાબતનો વહીવટ રોયલ પરીસર ઓનર્સ એશોસીએશનએ 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 સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ પેઢીના નામે સ્વીકારી જાતે તથા પેઢીના અન્ય ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર દરજજે હાલ પણ સદરહું કુલમુખત્યારનામું અમલમાં છે એવા સંપુર્ણ વિશ્વાસ સાથે 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 :- / / ૨૦.....

અત્રે ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

૧.....

૧.....

શ્રી મહેશકુમાર શામજીભાઈ બોપલીયા તે

સોહમ ડેવલોપર્સના ભાગીદાર જાતે તથા

ભાગીદારો નં.૨ થી ૭ ના કુલમુખત્યાર દરજજે.

.....

ફોટો

.....

શ્રી મહેશકુમાર શામજીભાઈ બોપલીયા તે
સોહમ ડેવલોપર્સના ભાગીદાર જાતે તથા
ભાગીદારો નં.૨ થી ૭ ના કુલમુખત્યાર દરજજે.
(વેચનાર)

અંગુઠાની છાપ

.....

ફોટો

.....

શ્રી
અંગુઠાની છાપ
(ખરીદનાર)