રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર

= = = = == = = =

વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરાની

લખાવી લેનાર :

..... તે વેચાણ લેનાર

જોગ,

લખી આપનારાઓ : **માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી એલએલપી ના ઓથોરાઈઝડ પાટનર્સ**
P.A. No.ABJFM 9077 B

(૧) શ્રી હિરેન વિજયકુમાર કોટેચા
ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો : વેપાર

(૨) શ્રી ભાઈલાલ હંસરાજ દત્તાણી
ઉ.વ.આ.૫૫, ધંધો : વેપાર

(૩) શ્રી જયેશ ઓતમચંદ મહેતા
ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધો : વેપાર
સરનામુ : ૧૦૧, શાંતિવિહાર એપાર્ટમેન્ટ,
પંચેશ્વર ટાવર પાસે, જામનગર

..... તે વેચાણ આપનારાઓ

જત,

આથી તમો લખાવી લેનાર રહેવાસી જામનગર (જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'ખરીદનાર, લખાવી લેનાર,

...૨...

તમો, તમારા એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે) જોગ અમો લખી આપનાર **માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી એલએલપી ના ઓથોરાઈઝડ પાટનર્સ શ્રી હિરેન વિજયકુમાર કોટેચા વિગેરે** (જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'વેચાણ આપનાર, લખી આપનાર, અમો, અમારા એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે) તે જાતે તથા ભાગીદારી પેઢી અને અન્ય ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર દરજજે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી એલએલપી ધી લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ રુલ્સ-૨૦૦૯ હેઠળ નોંધાયેલ છે અને તેની રચના તા.૧૧-૧૦-૨૦૧૮ ના રોજના એગ્રીમેન્ટથી કરવામાં આવેલ છે તથા તા.૭-૧-૨૦૧૯ ના રોજના સપ્લીમેન્ટ્રી એગ્રીમેન્ટથી ફેરફાર કરવામાં આવેલ છે તે સપ્લીમેન્ટ્રી એગ્રીમેન્ટમાં લખ્યા મુજબના અમો ભાગીદારો છીએ અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર થયેલ નથી તેમજતા.૭-૧-૨૦૧૯ ના રોજના સપ્લીમેન્ટ્રી એગ્રીમેન્ટ મુજબ અમો ઉપર લખ્યા ભાગીદારોને હાલનો આ વેચાણ કરાર કરવા ઓથોરીટી આપેલ છે. તેની આથી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપવામાં આવે છે અને તે રીતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ ભાગીદાર દરજજે તથા જાતે કરી આપીએ છીએ.

અમો લખી આપનાર માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી એલએલપી ના પાર્ટનરની સ્વતંત્ર માલિકી,કબજા ભોગવટાની જગ્યા જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટિ-એ થી આ નીચે મુજબ આપેલ છે. તે સ્થાવર મિલ્કત ઉપર જે હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગ " મંગલમ હાઈટસ " બનાવવામાં આવેલ છે તેના .... ફલોરનો ફલેટ નં............... છે તેનું વર્ણન આ નીચે જણાવેલ છે અને જે ." મંગલમ હાઈટસ " નામના હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગનું આયોજન ચો.મી.૭૬૬.૯૧ ના ક્ષેત્રફળ

ની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે. તે સમગ્ર " મંગલમ હાઈટસ " ઈમારત ની જમીનના તથા તે પરના બાંધકામના માલિક અમો લખી આપનાર – વેચાણ આપનાર છીએ અને આ ચો.મી.૭૬૬.૯૧ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા ઉપર જામનગર મહાનગરપાલિકાની બાંધકામની વિકાસ કાર્યની પરવાનગી નં.૨૦૧૯/૧૯૮૩, તા.૨૫–૧૦–૨૦૧૯ થી મેળવી તે વિકાસ કાર્યની પરવાનગી મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માહે પાંચ શોપ વીથ ડબલ્યુ સી, એક સ્પેશ્યલ ટોયલેટ, લીફ્ટ, સ્ટેર તથા રહેણાકના ફલેટ હોલ્ડર્સ માટે કોમન પાર્કીંગ તથા પ્રથમ માળ થી સાતમા માળ સુધી કુલ–૩૨ ફ્લેટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે અને જામનગર મહાનગરપાલિકામાંથી તા............ ના રોજથી જગ્યાની વપરાશની પરવાનગી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે બીલ્ડીંગ પૈકી .... ફ્લોર પર નો ફ્લેટ નં.............. નો જ તમો ખરીદનાર– વેચાણ લેનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે.

આ " મંગલમ હાઈટસ " નામના હાઈરાઈઝડ બીલ્ડીંગના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં......... તથા લગત ઓપન ટેરેસવાળી બાંધકામવાળી મિલ્કત તમોને રૂા........... અંકે રૂપિયા..........માં વેચાણ આપેલ છે જેનું વિશેષ વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–બી માં જણાવેલ છે. તેનો તમારા જોગનો હાલનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

લખી આપનાર– વેચાણ કરનારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબની જગ્યાનું વર્ણન તથા હદદિશા

શ્રી ગુજરાત રાજયનાં જામનગર જીલ્લા તાલુકાના શહેર જામનગરમાં સીટી સર્વે લીમીટમાં ખંભાળીયા નાકા બહાર, આર્ય સમાજની પાસે આવેલ મુળ સીટી સર્વે નં.૭/એચ/૨ તથા તેને લગત રાવળી જગ્યાવાળી રહેણાક બાંધકામ સાથેની જગ્યા જેની નવી હકકચોકસી થતાં સીટી સર્વે કચેરીના વધારાના વિસ્તારના **વોર્ડ નં.૧૪ ના શીટ નં.૪૦૫ માં સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૧** થી નોંધાયેલ છે.

જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.૭૬૬.૯૧ જેના ચો.ફુટ ૮૨૫૫.૦૦** થાય છે. . જે સમગ્ર જગ્યાની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

હદદિશા

::::::::::::::::::::::

પૂર્વે	:-	સીટી સર્વે નં.૫ તથા ૬/એચ/૨ વાળી જગ્યા આવેલ છે. (નવા સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૨ તથા ૧૧૧૪ તથા ૧૧૧૭)
પશ્ચિમે	:-	સીટી સર્વે નં.૮/એચ/૨ વાળી જગ્યા આવેલ છે. (નવા સીટી સર્વે નં.૧૧૧૯)
ઉતરે	:-	રસ્તાની રાવળી જમીન તથા સીટી સર્વે નં.૬/એચ/૨ પૈકી વાળી જગ્યા આવેલ છે. (નવા સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૨)
દક્ષિણે	:-	જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

નિશાની 'બી'

વેચાણવાળા ફ્લેટની હદદિશા તથા વર્ણન

ઉકત નિશાની 'એ' માં વર્ણવેલ મિલ્કત માંહે જામનગર મહાનગરપાલિકાની વિકાસ કાર્યની મંજુરી નં.૨૦૧૯/૧૯૮૩, તા.૨૫-૧૦-૨૦૧૯ મુજબ બાંધવામાં આવેલ " મંગલમ હાઈટસ " બીલ્ડીંગ માહેની જગ્યા પૈકી **....... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં................** જેનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

ચોરસ ફુટ **ચોરસ મીટર**

કારપેટ

બિલ્ટઅપ

કોમન એરીયા માહે

વરાડે પડતો હિસ્સો

હદદિશા

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

ઉપરોક્ત હદદિશા તથા હકીકત, વર્ણનવાળો ફલેટ તમોને રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપે લછે જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ' મજકુર ફલેટ' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ ' મજકુર ફલેટ' વાળા બીલ્ડીંગનું સને ...... ની સાલનું રહેણાક હેતુનું બાંધકામ આવેલ છે.

મજકુર ફલેટ તમોને ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીગની કોમન સગવડ, કોમન સર્વીસીઝ તથા સીડી, સ્પેશ્યલ ટોઈલેટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, એસેસ, લીફટ તથા સેફટી ટેન્કના હકકો સાથે નીચેની શરત અને સમજણ સાથે રૂા.......... અંકે રૂપિયા .... પુરાંમા વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબ તમોએ ખરીદ કરેલ છે.

આ મજકુર ફલેટના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમારા પાસેથી અમોને મળેલ છે.

ચુકવેલ અવેજની વિગત

ઉપરોકત વિગતે તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટ ના અવેજની રકમ રૂા.................. અંકે રૂપિયા .... પુરા તમારા તરફથી અમોને મળી ગયેલ છે અને અવેજની કોઈ રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની બાકી રહેતી નથી કે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી અમો વેચાણ આપનારે બાકી રહેતી નથી અને ચુકતે અવેજ મળ્યેની તમોને આથી પહોંચ આપવામાં આવે છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટ વાળી જગ્યાનો જેમાં સમાવેશ થાય છે તે મિલ્કત મુળ સનદ સ.ર.બુ.નં.૧૫૨/૧૯૯૪ તથા ૪/૧૯૮૮ મુજબ પરસોતમ મુળજી ના નામે આવેલ. ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત રાજપાલ વીરજી તથા માણેકચંદ વીરજીએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૯૮, તા.૨૪–૨–૧૯૫૪ થી ખરીદ કરેલ. જેની પુરવણી સનદ સ.ર.બુ.નં.૩૯૮/૨૦૧૦ તથા સ.ર.બુ.નં.૩૯૭/૨૦૧૦ થી નોંધવામાં આવેલ. ત્યારબાદ મજકુર જગ્યાની નવી હકકચોકસી થતાં સદરહુ મિલ્કત સીટી સર્વે કચેરીના વધારાના વિસ્તારના વોર્ડ નં.૧૪ ના શીટ નં.૪૦૫ માં સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૧ થી નોંધવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ માણેકચંદ વીરજી શાહનું તા.૨૯–૭–૧૯૬૮ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓએ તા.૧૫–૨–૧૯૬૮ ના રોજ કરેલ અન રજીસ્ટર્ડ વીલથી મજકુર જગ્યા રતનબેન માણેકચંદ ને પ્રાપ્ત થયેલ. રતનબેન માણેકચંદનું તા.૩–૧૨–૧૯૯૭ ના રોજ અવસાન થયેલ અને રતનબેન માણેકચંદએ તા.૨૩–૯–૧૯૯૪ ના રોજ કરેલ રજી.વીલ અનુ.નં.૪૬૮૯ મુજબ મજકુર જગ્યા ચમનલાલ માણેકચંદશાહ ને પ્રાપ્ત થયેલ.

...૭...

ત્યારબાદ રાજપાલ વીરજીનું તા.૩૦–૯–૧૯૮૨ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓએ કરેલ અન રજીસ્ટર્ડ વીલથી મજકુર જગ્યા ગુલાબચંદ રાજપાલ શાહને પ્રાપ્ત થયેલ અને તેઓ પાસેથી અમો લખી આપનારે મજકુર જગ્યા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૯૯૬, તા.૫–૮–૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ જામનગર મહાનગરપાલિકાની વિકાસ કાર્યની પરવાનગી મુજબ સાત માળનું રહેણાક એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવા જામનગર મહાનગરપાલિકા પાસેથી તા.૨૫–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજથી વિકાસ કાર્યની મંજુરી નં.૨૦૧૯/૧૯૮૩ થી મેળવેલ અને બાંધકામનો પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ જગ્યામાં જામનગરમહાનગરપાલિકાએ મંજરુ કરેલ વિકાસ કાર્યની પરવાનગી મુજબનું " મંગલમ હાઈટસ " નામના બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારથી મજકુર જગ્યાના અમો ભાગીદારો માલિક તથા કબજેદાર છીએ તેની ખાત્રી આપી હાલનું આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

આમ, ઉપરોક્ત વિગતે મજકુર ફ્લેટ અમો વેચાણ આપનારની માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને વેચાણ આપવા અમોને સંપુર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટ નીચેની શરતો અને સમજણ સાથે વેચાણ આપેલ છે.

શરતો અને સમજણ નીચે મુજબ છે.

----

(૧) તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટનો જેમા સમાવેશ થાય છે તે આખી બિલ્ડીંગને **"મંગલમ હાઈટસ"** નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં તેમજ સંપુર્ણ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી કે ભવિષ્યમાં કરી

શકાશે નહિ.

(૨) આ વેચાણવાળી જગ્યા અમારી સ્વતંત્ર માલિકીની છે અને આ વેચાણ કરવા અમોને સંપુર્ણ હકક, અધિકાર છે. નિશાની–એ વાળી સમગ્ર જગ્યા તેમજ તે પૈકીની આ વેચાણવાળી જગ્યામાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનું કાંઈપણ હકક, હિત, લાગભાગ નથી અને તેના કોઈપણ ભાગ તેમજ વેચાણવાળા ફલેટ ઉપર અમે કોઈ ચાર્જ, બોજો કરેલ નથી અને છે નહિ કે તેના ઉપર સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી કે કોઈ ખાનગી પેઢીનો કોઈપણ પ્રકારનું લેણી કે જવાબદારી નથી જેની આથી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપવામાં આવે છે. તેમજ વેચાણવાળી જગ્યાનું ટાઈટલ તદન કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. તથા વેચાણવાળુ બાંધકામ અધિકૃત છે અને સમગ્ર બીલ્ડીંગ તળેની જમીન અંગે તેમજ અમારી માલિકી અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર ઉઠે અને ઉઠાવવામાં આવે તો તેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી અમારી છે.

(૩) તમો લખાવી લેનાર–ખરીદ કરનારને આ વેચાણવાળા ફલેટનો ખાલી, બજનશ કબજો આ વેચાણની રૂએ અમે સોંપી આપતા તે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે અને આથી વેચાણવાળી જગ્યાના તમો ખરીદનાર સ્વતંત્ર અને સુવાંગ માલિક અને કબજે – ભોગવટેદાર બનો છો અને તેનો તમોને ઠીક લાગે તે રીતે કબજો, ભોગવટો, ટ્રાન્સફર, તબદીલ કરવા હકકદાર છો. વેચાણવાળા ફલેટનું બાંધકામ ફીટીંગ, ફીકચર્સ વિગેરે સારા અને સંગીન અને સંતોષકારક છે જે અંગે તમો ખરીદનારે જાત તપાસ અને ખાત્રી કરી આ વેચાણવાળા ફલેટનો કબજો સંભાળેલ છે.

(૪) વેચાણવાળા ફલેટ સબંધે આજ દિવસ સુધીના જામનગર મહાનગરપાલિકાના કો.પ્રો.ટેકસ તેમજ સ્થાનીક સ્વરાજયની સંસ્થાના તમામ વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી અમારી છે અને હવે પછીથી ' ડયુ' થાય તેવા તમામ વેરા, ચાર્જિસ તમારે ભરવા–ભોગવવાના છે અને વેચાણવાળી જગ્યા સરકારી તથા અર્ધ

...૯...

સરકારી કચેરીઓમાં તમારે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે.

(૫) તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટ તથા આખી બિલ્ડીંગનું હાલનું મોજુદ બાંધકામ જામનગર મહાનગરપાલિકાની ધોરણસરની વિકાસકાર્યની મંજુરી (રજાચીઠ્ઠી) મેળવી જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ અમો વેચાણ આપનારે બાંધકામ કરેલ છે જે તમોએ જોયેલ, તપાસેલ છે અને સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

(૬) આ તમારા જોગનો હાલનો વેચાણ દસ્તાવેજ **"મંગલમ હાઈટસ"** ના **.......... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં......** પુરતો જ કરી આપવામાં આવે છે તેથી ઉપરના કે નીચેના ભાગે જે જગ્યાઓ આવેલી છે તે અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી કે કાંઈ હકક આપવામાં આવતા નથી.

(૭) જે તે ફલેટ ધારકોએ પોતાના ખરીદ કરેલ ફલેટના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો જરૂરી હોય તે લગત જગ્યાની મજબુતાઈને તથા આખી બિલ્ડીંગની બાંધકામની મજબુતાઈને નુકશાન થાય નહી તેની પુરેપુરી કાળજી રાખીને જે તે વખતના બાંધકામના નિયમ મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર પોતાની જવાબદારી ઉપર અને પોતાના ખર્ચે કરી શકશે અને તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૮) વેચાણવાળા ફલેટના બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં નિશાની–એ વાળી ચો.મી.૭૬૬.૯૧ ના ક્ષેત્રફળની જમીનમાં મળવા પાત્ર જમીન માહે બીજા ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળીને તમોને એક સયુંકત માલિક દરજજે અવિભાજીત માલિકી હકક પ્રાપ્ત થાય છે.

(૯) વેચાણવાળી જગ્યામાં ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ અમે કરેલ છે અને પશ્ચિમ ગુજરાત વિજ કંપની લી. માંથી મીટર તથા જામનગર મહાનગરપાલિકામાંથી નળ કનેકશન અમે તમારા ખર્ચે મેળવી આપેલ છે.

...૧૦...

(૧૦)અમો વેંચનારે 'ગુજરાત ઓનરશીપ ઓફ ફલેટ એકટ' ની કલમ ૧૭ મુજબ રૂલ–૧૩ હેઠળનું આવશ્યક ડેકલેરેશન ફોર્મ 'જી' તા. – – ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી–૩, જામનગરમાં અનુ.નં............... થી નોંધાવેલ છે. આ રીતે **"મંગલમ હાઈટસ"** બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટો આ કાયદાની જોગવાઈ હેઠળ મુકેલ છે. આ સંજોગોમાં આ વેંચાણ વાળા ફલેટને પણ 'ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ' ની જોગવાઈ તથા નિયમો લાગુ પડે છે, અને તમો ખરીદનારે પોતાનો આ ફલેટ આ કાયદા હેઠળ મુકવા તથા નોંધવવામાં આવેલ ડેકલેરેશનની જોગવાઈઓ તથા તે સાથે એકઝીબીટ 'બી' થી જોડવામાં આવેલ બાયલોઝનું પાલન કરવા તમો ખરીદનારને ખાત્રી આપી તે અંગે કલમ–૨૦ મુજબ નિયત કરેલ ફોર્મ 'એચ' નું ડેકલેરેશન કરી આપેલ છે,જે આ દસ્તાવેજનો એક ભાગ છે, અને આ સાથે સામેલ છે. અને આ રીતે આ વેંચાણ વહેવાર ''ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩' ની તથા અન્ય તમામ પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધીન રહીને કરવામાં આવેલ છે, અને તે મુજબ પક્ષકારોનાં હકક, અધિકાર અને જવાબદારીઓ રહેશે અને આ બિલડીંગના સહીયારા વિસ્તાર અને સગવડોમાં બધા ફલેટ ધારણકર્તાઓનું ઓનર્સ ડેકલેરેશન મુજબ સંયુકત અને અવિભાજય માલિકી હકક અને હિત રહેશે, અને તેનો સંયુકત રીતે અન્યને ન્યુસન્સ ન થાય તે રીતે તમો ઓનર્સ ડેકલેરેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર અને અધિકારી છો, અને તેની જાળવણી, ઉપભોગ અને થતાં ખર્ચમાં હિસ્સો આપવા જવાબદાર છો તથા આ એસોસીએશનમાં દરેક યુનિટ ધારકોએ તથા ઉતરોતર ખરીદનારાઓએ મેમ્બર થવાનું ફરજિયાત છે. આ સમગ્ર પ્રોજેકટનું રીઅલ એસ્ટેટ એગ્યુલરેશન ઓથોરીટી સમક્ષ નં.................... તા. થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવવામાં આવેલ છે.

(૧૧)આ '' મંગલમ હાઈટસ '' બીલ્ડીંગના રંગરોગાન, રીપેરીંગ, જાળવણી તથા સલામતી માટે તેમજ આ બીલ્ડીંગના રંગરોગાન, રીપેરીંગ, જાળવણી તથા

સલામતી માટે તેમજ આ બીલ્ડીંગને લગત કોમન લાઈટ, પાણી તથા તેના બીલ, સફાઈ, ચોકીદારનો પગાર, વિમાનું પ્રીમયમ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વગેરે જેવા કોમન ખર્ચ માટે વેચાણવાળા ફ્લેટના દર (૧) કારપેટ ચો.ફુટના રૂા........... અંકે રૂપિયા..................... લેખે થતી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે તમારે અલગથી મંગલમ હાઈટસ (જામનગર) કો.ઓનર્સ એસોસીએશન પાસે જમા કરાવવાના રહેશે અને આ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી મજકુર એસોસીએશન દ્વારા ઉકત મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા સમગ્ર બીલ્ડીંગના જે કોમન એરીયાઝ જે તેની જાળવણી તથા વહીવટ કરવામાં આવશે. જેને આ વેચાણના અવેજ સાથે કોઈ નિસ્બત નથી તથા ભવિષ્યમાં જો આવા કોમન ખર્ચમાં વધારો થાય તો તેવા વધારાના ખર્ચમાં પણ દરેક યુનિટ ધારકે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે તથા વેચાણવાળા ફ્લેટ અંગે જી.એસ.ટી.ની જે રકમ ભરવાની થાય તે રકમ પણ તમો ખરીદનારે અલગથી આપવાની / ભરવા-ભોગવવાની છે. જેને આ વેચાણના અવેજ સાથે કોઈ નિસ્બત નથી. આ બીલ્ડીંગના નહીં વેંચાયેલ યુનિટ અંગે અમો વેચાણ આપનાર એટલે કે બીલ્ડર / ડેવલોપરે માસિક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચમાં હિસ્સો આપવાનો રહેશે પણ ઉપર મુજબની ડીપોઝીટ આપવાની રહેશે નહિ.

(૧૨) તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટ ' મંગલમ હાઈટસ' ની બીલ્ડીંગની આખી જગ્યાનો એક ભાગ છે. તેમાં પાર્કિંગની જાળવણી ખર્ચ તથા ફળીની તથા દાદરાની સફાઈ ખર્ચ, ચોકીયાતનો પગાર, કોમન, સફાઈ ખર્ચ, સેફટી ટેન્કની જાળવણી ખર્ચ, કોમન લાઈટનું ખર્ચ વિગેરે લાભદાયી સેવાનું કાઈ ખર્ચ થાય તે ફ્લેટ માલિકો ભોગવટો કરનારે વરાડે પડતુ ભોગવવાનું છે અને રહેશે તથા કોમન દિવાલો, સીડી, કોમન પેસેજ, બોર, લીફ્ટ, ઓવર હેડ ટેન્ક, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્ક, પાર્કીંગની જગ્યા તેમજ ઈલેકટ્રીક લાઈનો કોમન લાઈટો, કોમન પાર્કીંગ વિગેરે તમામ બધા ખરીદનારાઓના મજમુ અને અવિભાજિત રહેશે. જેમાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈ ફેરફાર, તોડપાડ કે પરિવર્તન કરવાના નથી

...૧૨...

તથા કોમન પાર્કીંગમાં તમો વેચાણ લેનાર પોતાના વાહનો કોઈને અડતર ન થાય તે રીતે પાર્ક કરી શકશો.

(૧૩)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટમાં કોઈપણ જાતનો કોર્મશીયલ ઉપયોગ કે જાહેર ધંધાકીય હેતુ કે ટયુશન કલાસ, બ્યુટી પાર્લર, હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, કલબ, સેનેટોરીયામ, હોસ્પીટલ, નર્સરી , પ્લેહાઉસ, વીડીયો પાર્લર, ગેસ્ટ હાઉસ કે પ્રોફેશનલને લગતા વિગેરે પ્રકારનો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ થાય તેવો ઉપયોગ કરી શકશો નહિ. પરંતુ ફકત રહેણાક માટે જ ઉપયોગ કરી શકશો. આમ તમારે રજાચીઠ્ઠીમાં દર્શાવેલ હેતુ વિરૂધ્ધ મજકુર ફ્લેટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૪)" મંગલમ હાઈટસ " ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ કોમન પાર્કીગની જગ્યા બધા ફલેટના માલિકો વચ્ચે મજમુ રહેશે અને બધા ફલેટના માલિકો પોતાના ફલેટના સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં અને / અથવા એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ તેનો માત્ર પાર્કીગ તરીકે ઉપયોગ કરી શકશે.

(૧૫)સદરહુ પ્રોજેકટની બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી (બી.યુ.સર્ટીફીકેટ) આવ્યા બાદ વધારાની એફએસઆઈ, કોમન એરીયા તથા ધાબા (અગાસી) નો હકક, હિસ્સો, પ્રયોજકનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૧૬)મજકુર ફલેટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર મજકુર ફલેટ કે સમગ્ર ઈમારતમાં કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામીઓ બીલ્ડરના ધ્યાન પર લાવે તો જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બીલ્ડરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, ફલેટ ધારક બીલ્ડર પાસેથી તેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે અથવા બીલ્ડર કોઈ

માળખાકીય ખામી અથવા કારીગર લક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ માટે જવાબદાર નહી ઠરે જેના માટે બીલ્ડર જવાબદાર હોય અથવા બીલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય. જો વેચાણવાળા ફલેટનો કબજો સોંપ્યા બાદ ફલેટ હોલ્ડર પોતાની રીતે ફલેટમાં ફેરફાર કરે અને તે કારણે ફલેટના કે બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરમાં ખામી સર્જાય અને બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારાઓની કોઈ જવાબદારી થશે નહિ અને રહેશે નહી.

(૧૭/૧)ફલેટ ધારક અને બીલ્ડર વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ જામનગર ઓથોરીટી તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૧૭/૨)તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારે જામનગર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી–૧ માં અનુ.નં. તા. થી રજી. વેચાણ કરાર કરી આપેલ છે અને તે કરારની જોગવાઈઓ તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર બંને પક્ષકારોને ગ્રાહય છે અને રહેશે.

(૧૮)આ **" મંગલમ હાઈટસ "** વાળી બિલ્ડીંગમાં આવેલ સીડી, દાદરા તથા કોમન પેસેજ વાળી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારની ચીજવસ્તુઓ રાખી શકાશે નહિ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં બીજાને હરકત થાય તે રીતે વાહન રાખી શકાશે નહિ. તેમજ તમો વેચાણ લેનારે કે તમારા ભાડુતે કે કબજેદારે આજુબાજુના બીજા ફલેટ હોલ્ડરોને હરકત, અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી, અને તમામ કોમન સગવડોનો ઉપયોગ બધા ફલેટ હોલ્ડરોએ મજમુમાં સંપીને કરવાનો છે અને રહેશે.

(૧૯)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટની નીચે કે ઉપર રીપેરીંગ કરાવવાનું થાય તો તેટલા પુરતી સવલત લખાવી લેનારે સબંધીત ફલેટ ધારકને આપવાની રહેશે અને તેવી સવલત તેની ઉપરના તથા નીચેના દરેક ફલેટ ધારકે આપવાની રહેશે. જે અંગેનું તમામ ખર્ચ સબંધીત ફલેટ હોલ્ડરે ભોગવવાનું રહેશે. આ અંગેની સ્પષ્ટતા કરીને આ વેચાણ દસ્તવોજ કરવામાં આવેલ છે. તેથી તેવી

તમામ સવલત માટે સબંધીત ફ્લેટ ધારકની જવાબદારી ગણવાની છે અને ત્યારે જો બીલ્ડીંગને અથવા તો અન્ય કોઈપણ ફ્લેટને નુકશાન થાય તો તેની સંપુર્ણપણે જવાબદારી જે તે ફ્લેટ હોલ્ડરની રહેશે.

(૨૦)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટની અંદરના ભાગે સુધારા વધારા કે ફેરફાર કરવા તમો લખાવી લેનાર હકકદાર રહેશો, પણ તેના કારણે અન્ય ફ્લેટ ધારકોને નુકશાન થાય તેવી કોઈ તોડફોડ કરવાની નથી તેમજ આખી જગ્યાના સ્ટ્રકચરને કે પીલર્સને, દિવાલ, પ્લબરીંગરી વિગેરે તથા કોમન જગ્યાને નુકશાન થાય તેવા કાંઈ કૃત્ય કરવાના નથી

(૨૧)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટવાળી આખી બિલ્ડીંગના કોમન રૂલીંગ અંગે કોઈપણ ઓથોરીટીઓના જે તે વખતના કોઈપણ કરવેરા ભરવાના થાય તો તેવા દરેક વરાડે પડતા તમારે ભરવાના રહેશે અથવા એસોસીએશન સ્થાપના થયે તેમાં જે નિર્ણય થાય તે મુજબ વસુલ આપવાના રહેશે.

(૨૨)ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણસર આખી બીલ્ડીંગ તુટી પડે કે પડે તો તમો ખરીદનારનો કબજો તેટલા ભાગ પર બાંધકામવાળો છે તે ભાગ પર તેટલા જ બાંધકામવાળી જગ્યાનો તમો ખરીદનાર-વેચાણ લેનારનો રહેશે, અને તે વખતે જે નિયમો કે કાયદો કે રૂલ્સ કે ધારા ધોરણ અમલમાં હોય તે રીતે જગ્યાના દરેક ફલેટ ધારકોએ સાથે મળીને બાંધકામ કરી દરેક જગ્યા પ્રમાણે વરાડે પડતુ ખર્ચ દરેકે ભોગવવાનું રહેશે, અને તે સબંધે જે અધિનિયમ તથા તે નીચે જે તે વખતે અમલમાં હોય તે નિયમો મુજબ તમારી તથા અમારી સાથે જે ફલેટ હોલ્ડરો હોય તેનો વ્યકિતગત હકક તે રીતે દરેકને પ્રાપ્ત થશે.

(૨૩)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટ ગુજરાત ફ્લેટ ઓનરશીપ એકટની જોગવાઈને આધીન વેચાણ કરવામાં આવેલ છે તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે ઉલ્લેખ કરેલ ન હોય તેવી અન્ય કોઈ બાબત અંગે ગુજરાત ફ્લેટ

...૧૫...

ઓનરશીપ એકટમાં જે કાંઈ પરસ્પર જવાબદારી મુકરર થયેલ છે તે જોગવાઈ તમો અને અમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૪)આ " મંગલમ હાઈટસ " ના દરેક ફલોર પર આવેલ લોબી, કોમન રહેશે તેમાં કોઈ ફલેટ હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારનું દબાણ કરી શકશે નહિ કે કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ કે રેલીંગ ફીટ કરી શકશે નહિ.

(૨૫)આ વેચાણવાળા ફલેટમાં તમો વેચાણ લેનારે સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થોનો સગ્રહ કરવાનો નથી કે આખી ઈમારતને નુકશાન થાય, જોખમ થાય કે અન્ય સહમાલિકોને ન્યુસન્સ થાય તે પ્રકારે વ્યાપારિક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. કોમન ચાલ, પેસેજ કે પાર્કીગની જગ્યામાં ખરીદનારે ગંદકી કરવાના નથી, કે અડચણ, અટકાયત કરવાના નથી. તમો વેચાણ લેનારે આ વેચાણ વાળા ફલેટના સમારકામ, રંગરોગાન વિગેરે કરતા રહીને તે સારી સ્થિતિમાં રાખવાના છે અને મજકુર બીલ્ડીંગની કિંમતમાં ઘટાડો થાય તેવા કોઈપણ જાતના ફેરફાર, તોડપાડ કે બાંધકામ કરવાના નથી. " મંગલમ હાઈટસ " વાળી ઈમારતનો વીમો ઉતરાવવામાં આવે તો ત્યારે કુલ વિમા ખર્ચમાં દરેક ખરીદનારે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ આપવાનો છે અને જે તે ફલેટ ખરીદનારાએ વીમાની શરતોનો ભંગ કરવાનો નથી કે પ્રીમીયમ વધારે ભરવુ પડે તેવો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૨૬)આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા જે લાગુ પડતુ હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ બાદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટના અમારા જોગના માલિકી હકકના તથા તેને લગતા નીચે મુજબના હકકના કાગળો તમોને નીચેની વિગતે માલિકી રૂએ આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ માલિકી રૂએ તે મુજબ અમારી પાસેથી માલીકી ધોરણે સંભાળી લીધેલ છે.

હકકના કાગળો

----

(૧) ભાટીયા ઠકકર પરસોતમ મુળજી ના નામની સનદ સ.ર.બુ.નં.૧૫ર/૧૯૯૪ તથા ૪/૧૯૮૮ ની અસલ તથા પુરવણીની સનદ સ.ર.બુ.નં.૩૯૮/ર૦૧૦ તથા સ.ર.બુ.નં.૩૯૭/ર૦૧૦ ની નકલ.

(ર) રાજપાલ વીરજી તથા માણેકચંદ વીરજી જોગ પોપટલાલ પરસોતમ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૯૮, તા.ર૪–ર–૧૯૫૪ ની નકલ. (સદરહુ દસ્તાવેજ ૧ નંબરની બુકમાં વોલ્યુમ ૩ર માં ૧૯૪ નંબરે તા.ર૫–ર–૧૯૫૪ થી નોંધાયેલ છે.)

(૩) નવી હકકચોકસી બાદનીા શીટ નં.૪૦૫ માં સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૧ ની સનદ ની નકલ.

(૪) માણેકચંદ વીરજી શાહના મરણના દાખલાની નકલ.

(૫) માણેકચંદ વીરજી શાહએ કરેલે તા.૧૫–ર–૧૯૬૮ ના રોજના અન રજીસ્ટર્ડ વીલની નકલ.

(૬) રતનબેન માણેકચંદ ના મરણના દાખલાની નકલ.

(૭) રતનબેન માણેકચંદએ તા.ર૩–૯–૧૯૯૪ ના રોજ કરેલ રજી.વીલ અનુ.નં.૪૬૮૯ ની નકલ.

(૮) રાજપાલ વીરજી ના મરણના દાખલાની નકલ.

(૯) રાજપાલ વીરજીએ કરેલ અન રજીસ્ટર્ડ વીલ (વારસનામુ) ની નકલ.

(૧૦)મનીષ ગુલાબશાહ જોગ ગુલાબચંદ રાજપાલએ તા.૭–૧–ર૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૧૧)ચમનલાલ માણેકચંદ શાહ વિગેરેના નામના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

(૧ર)માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબીલ્ડ એલએલપીના તા.૧૧–૧૦–ર૦૧૮ ના રોજના એગ્રીમેન્ટની નકલ.

(૧૩)માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબીલ્ડ એલએલપીના તા.૭–૧–ર૦૧૯ ના રોજના સપ્લીમેન્ટરી એગ્રીમેન્ટની નકલ.

(૧૪)મીનીસ્ટ્રી ઓફ કોર્પોરેટ અફેર્સ દ્વારા આપવામાં આવેલ લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ અંગેના સર્ટીફીકેટની નકલ.

(૧૫) અમો લખી આપનાર જોગ ગુલાબચંદ રાજપાલ શાહના કુલમુખત્યાર મનીષ ગુલાબ શાહ તથા ચમનલાલ માણેકચંદ શાહે કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૯૯૬,તા.૫-૮-૨૦૧૯ ની નકલ.

(૧૬)અમો લખી આપનારના નામના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

(૧૭)જામનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ વિકાસ કાર્યની મંજુરી નં.૨૦૧૯/૧૯૮૩, તા.૨૫-૧૦-૨૦૧૯ ની નકલ તથા પ્લાનની નકલ.

(૧૮)છેલ્લા કરવેરા ભર્યાની પહોંચ.

આમ, ઉપરોકત લીસ્ટ મુજબના તમામ કાગળો તમોને માલિક રૂએ સોંપી આપેલ છે અને આ સિવાયના અન્ય કોઈ કાગળો / દસ્તાવેજો અમારી પાસે નથી કે તમોને સોંપેલ નથી. તેમ છતાં 'મજકુર ફલેટ' ને લગતા કોઈ કાગળો ભવિષ્યમાં મળી આવે તો અમારે તમોને બીનતકરાર રીતે વિના મુલ્યે સોંપી આપવાના છે અને તમારા હકક સામે રદબાતલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટ ના માલિકી હકક સબંધેના દસ્તાવેજો પૈકી જે-જે અસલ કાગળો છે. તે તમામ અસલ કાગળો અમોએ અમારી પાસે રાખેલ છે અને સદરહુ દસ્તાવેજો / કાગળો તથા ઉતરોતરના અન્ય તમામ કાગળો / દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોંપેલ છે. અમારી પાસે રહેલ અસલ દસ્તાવેજો ભવિષ્યમાં તમારે જોવા, બતાવવા, મુકાબીલ કરવા જરૂર પડે ત્યારે અમારે અસલ દસ્તાવેજો જોવા, બતાવવા, મુકાબીલ કરવા આપવાના છે અને તે બાબતે સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો શાંત, ખાલી, બજનશ, કબજો

અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ સ્થળ પર આવી ખાલી બજનશ કબજો પ્રત્યક્ષ રીતે જોઈ તપાસીને માલીકી રૂએ સંભાળી લીધેલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટ અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર, માલીકી, કબજા, ભોગવટાનો છે અને તેમા અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, હિત, સબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર આવેલ નથી, અને અમોને વેચાણ આપવા સંપુર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

તેમજ મજકુર ફલેટ ઉપર કોઈપણ વ્યકિત, પેઢી, સંસ્થા, સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી, સહકારી મંડળી, રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક કે સરકારશ્રીનું કોઈપણ જાતનું લેણુ, બોજો, ચાર્જ, કરજ, લીયન કે અગ્રહકક આવેલ નથી, અને આ મજકુર ફલેટ સંપુર્ણ બોજા રહિત છે અને કલીયર ટાઈટલ વાળો અને માર્કેટેબલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટ અંગે કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, કોર્ટ, લવાદ, ટ્રીબ્યુનલ કે કોઈપણ રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારે અરજ, અહેવાલ, દરદાવા, અપીલ, રીવીઝન, રીવ્યુ થયેલ નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

તેમજ ' મજકુર ફલેટ વાળી આખી જગ્યા પૈકી કોઈપણ જમીન સરકારશ્રીમાં સંપાદીત કે ફાજલ જાહેર થયેલ નથી કે મજકુર ફલેટને આંચ કે ટાંચ આવે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હુકમનામા થયેલ નથી કે થવામાં નથી અને મજકુર ફલેટના અમારા જોગના માલિકી હકકમાં કોઈપણ જાતની ખામી નથી.

તેમજ મજકુર ફલેટ અંગે અમોએ તમારા સિવાય અન્ય કોઈપણ સાથે વેચાણ કરાર કે સોદો કરેલ નથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈપણ વ્યકિતને પેઢી, સંસ્થા, મંડળીમાં ગીરો, મોરગેજ કરેલ નથી અને મજકુર ફલેટ અન્ય કોઈપણ રીતે

કોઈપણને ટ્રાન્સફર, તબદીલ કે એસાઈન કરેલ નથી અને મજકુર ફલેટ સંપુર્ણ ક્લીયર ટાઈટલવાળો અને માર્કેટેબલ છે, તેમજ બોજામુકત છે, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

આમ છતાં મજકુર ફલેટમાં અમો વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈપણ વ્યકિતનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, લાગભાગ કે હિત, સબંધ, લેણુ, બોજો, ચાર્જ, કરજ, નીકળે તો અથવા આ મજકુર ફલેટના ટાઈટલમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી નીકળે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની છે અને રહેશે અને આ મજકુર ફલેટ અંગેની જે કાંઈ ખામી હોય તો તે અમો વેચાણ આપનારે અમારા ખર્ચે દુર કરી આપવાની છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટનો શાંત, ખાલી, બજનશ, કબજો માલીકી રૂએ તમોને સોંપી આપેલ હોય અને તમોએ સંભાળી લીધેલ હોય મજકુર ફલેટમાં અમારો એટલે કે વેચાણ આપનારનો કે અમારા વંશવારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો, ઈત્યાદી કોઈનો હકક, હિસ્સો, હિત, સબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર રહેતો નથી કે રાખવામાં આવતો નથી અને આજથી તમો તમારા વંશવારસોવેરે માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થાવ છો, આજથી મજકુર ફલેટનો તમારી મરજી, મુન્સુફી, ઈચ્છા અનુસાર માલીકી રૂએ વ્યવસ્થા, ઉપયોગ, ભોગવટો, ઉપભોગ, તબદીલ કરવા કાયદા અનુસાર હકકદાર થાવ છો.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટના હવા-ઉજાસના વપરશી, પાણીના, વરસાદી પાણીના નીકાલના, ટેકાના, મજમુપણાના વિગેરેના ઈઝમેન્ટના જેવા અને જેટલા હકકો અમો વેચાણ આપનારના છે તેવા અને તેટલા દરેક ઈઝમેન્ટના હકકો તમોને વેચાણ આપેલ છે, અને તેવા તમામ હકકો તમોને તમારા વંશવારસો વેરે માલીકી રૂએ પ્રાપ્ત થાય છે, અને તેનો ઉપયોગ કરવા તમો હકકદાર થાવ છો.

...૨૦...

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટ સબંધેના મહાનગરપાલિકા, જામનગરના શીક્ષણકર, સફાઈ કર તથા આકાર વગેરે તમામ કરવેરા આજદિન સુધીના ભરપાઈ કરી આપેલ છે, અને આજના દિવાર પછીના તમામ કરવેરા વગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમારી છે તેમ છતાં આજના દિવાર સુધીના જે કાંઈ કરવેરા ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાના છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટ તમો વેચાણ લેનારે સબંધકર્તા કચેરીઓમાં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે અને તે સબંધે જયાં જયાં અમારી સહી, સંમતી, કબુલત, હાજરીની જરૂરત પડે ત્યાં ત્યાં અમારે હાજર રહી સહી, સંમતિ, કબુલત આપવી છે અને તે બાબતે સંપુર્ણ સાથ અને સહકાર આપવો છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોએ તમારા નામે ખરીદ કરેલ ધોરણસરના સ્ટેમ્પ ઉપર કરવામાં આવેલ છે. જે મુદત દરમ્યાન તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, બીના કેફે, સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતનાં દાબ–દબાણ વિના કરી આપેલ છે, જે અમોને અમારા વંશ, વારસ વેરે, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે મારફત કબુલ મંજુર છે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહીઓ કરી આપેલ છે, તેમજ શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર

તા.

અત્રે..............................સહી અત્રે..શાખ

માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી

એલએલપી ના ઓથોરાઈઝડ પાટનર્સ

૧______________________________

શ્રી હિરેન વિજયકુમાર કોટેચા

૨______________________________

શ્રી ભાઈલાલ હંસરાજ દત્તાણી

૩______________________________

શ્રી જયેશ ઓતમચંદ મહેતા

તે તમામ વેચાણ કરનારાઓ

દસ્તાવેજ નં.   તા.

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેક લીસ્ટ

અનુ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ(હા/ના)
	લખી આપનાર, સમંતિ આપનાર કે તેઓના કુલમુખત્યારને પૂછવાના પ્રશ્નો	
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ જામનગરના નગરસીમ રે.સ.નં.૨૭૪/૧ ના પ્લોટ નં.૧૮ જે વોર્ડ નં.૧૧ ના શીટ નં.૨૪૧ માં સીટી સર્વે નં.૫૮૫/અ/૬૩ થી નોંધાયેલ જગ્યા માહે બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ ' મંગલમ એન્કલેવ' ના ફીફથ ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં.૫૦૨ નું વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ ચો.મી.પર.૩૭ જેનું સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૯૯.૮૭ માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ? (વેચાણ દસ્તાવેજ)	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	
૭	પાવર ઓફ અટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારુ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	

	ઓળખાણ આપનારને પૂછવાના પ્રશ્નો	
૧	વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨	વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે ?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી તેવી તમે ખાત્રી આપો છો ?	

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુલમુખત્યારની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર
= = = = == = = =

વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂા.   /- અંકે રૂપિયા   પુરાની

લખાવી લેનાર :

..... તે વેચાણ લેનાર

જોગ,

લખી આપનારાઓ : **માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી એલએલપી ના ઓથોરાઈઝડ પાટનર્સ**

P.A. No.ABJFM 9077 B

(૧) શ્રી હિરેન વિજયકુમાર કોટેચા
ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો : વેપાર

(૨) શ્રી ભાઈલાલ હંસરાજ દત્તાણી
ઉ.વ.આ.૫૫, ધંધો : વેપાર

(૩) શ્રી જયેશ ઓતમચંદ મહેતા
ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધો : વેપાર
સરનામુ : ૧૦૧, શાંતિવિહાર એપાર્ટમેન્ટ,
પંચેશ્વર ટાવર પાસે, જામનગર

..... તે વેચાણ આપનારાઓ

જત,

આથી તમો લખાવી લેનાર   રહેવાસી જામનગર (જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'ખરીદનાર, લખાવી લેનાર,

...૨...

તમો, તમારા એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીકયુટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે) જોગ અમો લખી આપનાર **માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી એલએલપી ના ઓથોરાઈઝડ પાટનર્સ શ્રી હિરેન વિજયકુમાર કોટેચા વિગેરે** (જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'વેચાણ આપનાર, લખી આપનાર, અમો, અમારા એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીકયુટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે) તે જાતે તથા ભાગીદારી પેઢી અને અન્ય ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર દરજ્જે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી એલએલપી ધી લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ રુલ્સ–૨૦૦૯ હેઠળ નોંધાયેલ છે અને તેની રચના તા.૧૧–૧૦–૨૦૧૮ ના રોજના એગ્રીમેન્ટથી કરવામાં આવેલ છે તથા તા.૭–૧–૨૦૧૯ ના રોજના સપ્લીમેન્ટ્રી એગ્રીમેન્ટથી ફેરફાર કરવામાં આવેલ છે તે સપ્લીમેન્ટ્રી એગ્રીમેન્ટમાં લખ્યા મુજબના અમો ભાગીદારો છીએ અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર થયેલ નથી તેમજ તા.૭–૧–૨૦૧૯ ના રોજના સપ્લીમેન્ટ્રી એગ્રીમેન્ટ મુજબ અમો ઉપર લખ્યા ભાગીદારોને હાલનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા ઓથોરીટી આપેલ છે. તેની આથી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપવામાં આવે છે અને તે રીતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ ભાગીદાર દરજ્જે તથા જાતે કરી આપીએ છીએ.

અમો લખી આપનાર માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી એલએલપી ના પાર્ટનરની સ્વતંત્ર માલિકી,કબજા ભોગવટાની જગ્યા જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટિ–એ થી આ નીચે મુજબ આપેલ છે. તે સ્થાવર મિલ્કત ઉપર જે હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગ " મંગલમ હાઈટસ " બનાવવામાં આવેલ છે તેના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની શોપ નં............... છે તેનું વર્ણન આ નીચે જણાવેલ છે અને જે ." મંગલમ હાઈટસ " નામના હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગનું આયોજન ચો.મી.૭૬૬.૯૧ ના ક્ષેત્રફળની જમીન

પર કરવામાં આવેલ છે. તે સમગ્ર " મંગલમ હાઈટસ " ઈમારત ની જમીનના તથા તે પરના બાંધકામના માલિક અમો લખી આપનાર – વેચાણ આપનાર છીએ અને આ ચો.મી.૭૬૬.૯૧ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા ઉપર જામનગર મહાનગરપાલિકાની બાંધકામની વિકાસ કાર્યની પરવાનગી નં.૨૦૧૯/૧૯૮૩, તા.૨૫–૧૦–૨૦૧૯ થી મેળવી તે વિકાસ કાર્યની પરવાનગી મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર માહે પાંચ શોપ વીથ ડબલ્યુ સી, એક સ્પેશ્યલ ટોયલેટ, લીફટ, સ્ટેર તથા રહેણાકના ફલેટ હોલ્ડર્સ માટે કોમન પાર્કીગ તથા પ્રથમ માળ થી સાતમા માળ સુધી કુલ–૩ર ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે અને જામનગર મહાનગરપાલિકામાંથી તા............. ના રોજથી જગ્યાની વપરાશની પરવાનગી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે બીલ્ડીંગ પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફલોર પરની શોપ નં............... નો જ તમો ખરીદનાર– વેચાણ લેનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે.

આ " મંગલમ હાઈટસ " નામના હાઈરાઈઝડ બીલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ શોપ નં......... તથા લગત ઓપન ટેરેસવાળી બાંધકામવાળી મિલ્કત તમોને રૂા........... અંકે રૂપિયા..........માં વેચાણ આપેલ છે જેનું વિશેષ વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–બી માં જણાવેલ છે. તેનો તમારા જોગનો હાલનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

લખી આપનાર– વેચાણ કરનારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબની જગ્યાનું વર્ણન તથા હદદિશા

શ્રી ગુજરાત રાજયનાં જામનગર જીલ્લા તાલુકાના શહેર જામનગરમાં સીટી સર્વે લીમીટમાં ખંભાળીયા નાકા બહાર, આર્ય સમાજની પાસે આવેલ મુળ સીટી સર્વે નં.૭/એચ/ર તથા તેને લગત રાવળી જગ્યાવાળી રહેણાક બાંધકામ સાથેની જગ્યા જેની નવી હકકચોકસી થતાં સીટી સર્વે કચેરીના વધારાના વિસ્તારના **વોર્ડ નં.૧૪ ના શીટ નં.૪૦૫ માં સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૧** થી નોંધાયેલ છે.

જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.૭૬૬.૯૧ જેના ચો.ફુટ ૮૨૫૫.૦૦** થાય છે. . જે સમગ્ર જગ્યાની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

હદદિશા

::::::::::::::::::::::

પૂર્વે	:-	સીટી સર્વે નં.૫ તથા ૬/એચ/૨ વાળી જગ્યા આવેલ છે. (નવા સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૨ તથા ૧૧૧૪ તથા ૧૧૧૭)
પશ્ચિમે	:-	સીટી સર્વે નં.૮/એચ/૨ વાળી જગ્યા આવેલ છે. (નવા સીટી સર્વે નં.૧૧૧૯)
ઉતરે	:-	રસ્તાની રાવળી જમીન તથા સીટી સર્વે નં.૬/એચ/૨ પૈકી વાળી જગ્યા આવેલ છે. (નવા સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૨)
દક્ષિણે	:-	જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

નિશાની 'બી'

વેચાણવાળા ફલેટની હદદિશા તથા વર્ણન

ઉકત નિશાની 'એ' માં વર્ણવેલ મિલ્કત માંહે જામનગર મહાનગરપાલિકાની વિકાસ કાર્યની મંજુરી નં.૨૦૧૯/૧૯૮૩, તા.૨૫-૧૦-૨૦૧૯ મુજબ બાંધવામાં આવેલ " મંગલમ હાઈટસ " બીલ્ડીંગ માહેની જગ્યા પૈકી **ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ શોપ નં................** જેનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

ચોરસ ફુટ **ચોરસ મીટર**

કારપેટ

બિલ્ટઅપ

કોમન એરીયામાં

વરાડે પડતો હિસ્સો

હદદિશા

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપરોક્ત હદદિશા તથા હકીકત, વર્ણનવાળી શોપ તમોને રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ' મજકુર શોપ' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

આ મજકુર શોપના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમારા પાસેથી અમોને મળેલ છે.

ચુકવેલ અવેજની વિગત

ઉપરોક્ત વિગતે તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ ના અવેજની રકમ રૂા.................... અંકે રૂપિયા .... પુરા તમારા તરફથી અમોને મળી ગયેલ છે અને અવેજની કોઈ રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ

...૬...

આપનારને ચુકવવાની બાકી રહેતી નથી કે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી અમો વેચાણ આપનારે બાકી રહેતી નથી અને ચુકતે અવેજ મળ્યેની તમોને આથી પહોંચ આપવામાં આવે છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ વાળી જગ્યાનો જેમાં સમાવેશ થાય છે તે મિલ્કત મુળ સનદ સ.ર.બુ.નં.૧૫ર/૧૯૯૪ તથા ૪/૧૯૮૮ મુજબ પરસોતમ મુળજી ના નામે આવેલ. ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત રાજપાલ વીરજી તથા માણેકચંદ વીરજીએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૯૮, તા.ર૪–ર–૧૯૫૪ થી ખરીદ કરેલ. જેની પુરવણી સનદ સ.ર.બુ.નં.૩૯૮/ર૦૧૦ તથા સ.ર.બુ.નં.૩૯૭/ર૦૧૦ થી નોંધવામાં આવેલ. ત્યારબાદ મજકુર જગ્યાની નવી હકકચોકસી થતાં સદરહુ મિલ્કત સીટી સર્વે કચેરીના વધારાના વિસ્તારના વોર્ડ નં.૧૪ ના શીટ નં.૪૦૫ માં સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૧ થી નોંધવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ માણેકચંદ વીરજી શાહનું તા.ર૯–૭–૧૯૬૮ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓએ તા.૧૫–ર–૧૯૬૮ ના રોજ કરેલ અન રજીસ્ટર્ડ વીલથી મજકુર જગ્યા રતનબેન માણેકચંદ ને પ્રાપ્ત થયેલ. રતનબેન માણેકચંદનું તા.૩–૧ર–૧૯૯૭ ના રોજ અવસાન થયેલ અને રતનબેન માણેકચંદએ તા.ર૩–૯–૧૯૯૪ ના રોજ કરેલ રજી.વીલ અનુ.નં.૪૬૮૯ મુજબ મજકુર જગ્યા ચમનલાલ માણેકચંદશાહ ને પ્રાપ્ત થયેલ.

ત્યારબાદ રાજપાલ વીરજીનું તા.૩૦–૯–૧૯૮ર ના રોજ અવસાન થતાં તેઓએ કરેલ અન રજીસ્ટર્ડ વીલથી મજકુર જગ્યા ગુલાબચંદ રાજપાલ શાહને પ્રાપ્ત થયેલ અને તેઓ પાસેથી અમો લખી આપનારે મજકુર જગ્યા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૯૯૬, તા.૫–૮–ર૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ જામનગર મહાનગરપાલિકાની વિકાસ કાર્યની પરવાનગી મુજબ સાત માળનું રહેણાક એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવા જામનગર

મહાનગરપાલિકા પાસેથી તા.૨૫-૧૦-૨૦૧૯ ના રોજથી વિકાસ કાર્યની મંજુરી નં.૨૦૧૯/૧૯૮૩ થી મેળવેલ અને બાંધકામનો પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ જગ્યામાં જામનગરમહાનગરપાલિકાએ મંજરુ કરેલ વિકાસ કાર્યની પરવાનગી મુજબનું " મંગલમ હાઈટસ " નામના બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારથી મજકુર જગ્યાના અમો ભાગીદારો માલિક તથા કબજેદાર છીએ તેની ખાત્રી આપી હાલનું આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

આમ, ઉપરોક્ત વિગતે મજકુર શોપ અમો વેચાણ આપનારની માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને વેચાણ આપવા અમોને સંપુર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ નીચેની શરતો અને સમજણ સાથે વેચાણ આપેલ છે.

શરતો અને સમજણ નીચે મુજબ છે.

(૧) તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપનો જેમા સમાવેશ થાય છે તે આખી બિલ્ડીંગને **"મંગલમ હાઈટસ"** નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં તેમજ સંપુર્ણ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી કે ભવિષ્યમાં કરી શકાશે નહિ.

(૨) આ વેચાણવાળી જગ્યા અમારી સ્વતંત્ર માલિકીની છે અને આ વેચાણ કરવા અમોને સંપુર્ણ હકક, અધિકાર છે. નિશાની-એ વાળી સમગ્ર જગ્યા તેમજ તે પૈકીની આ વેચાણવાળી જગ્યામાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનું કાંઈપણ હકક, હિત, લાગભાગ નથી અને તેના કોઈપણ ભાગ તેમજ વેચાણવાળી શોપ ઉપર

અમે કોઈ ચાર્જ, બોજો કરેલ નથી અને છે નહિ કે તેના ઉપર સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી કે કોઈ ખાનગી પેઢીનો કોઈપણ પ્રકારનું લેણી કે જવાબદારી નથી જેની આથી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપવામાં આવે છે. તેમજ વેચાણવાળી જગ્યાનું ટાઈટલ તદન કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. તથા વેચાણવાળુ બાંધકામ અધિકૃત છે અને સમગ્ર બીલ્ડીંગ તળેની જમીન અંગે તેમજ અમારી માલિકી અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર ઉઠે અને ઉઠાવવામાં આવે તો તેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી અમારી છે.

(૩) તમો લખાવી લેનાર-ખરીદ કરનારને આ વેચાણવાળી શોપ નો ખાલી, બજનશ કબજો આ વેચાણની રૂએ અમે સોંપી આપતા તે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે અને આથી વેચાણવાળી શોપ ના તમો ખરીદનાર સ્વતંત્ર અને સુવાંગ માલિક અને કબજે – ભોગવટેદાર બનો છો અને તેનો તમોને ઠીક લાગે તે રીતે કબજો, ભોગવટો, ટ્રાન્સફર, તબદીલ કરવા હકકદાર છો. વેચાણ વાળી શોપ નું બાંધકામ ફીટીંગ, ફીકચર્સ વિગેરે સારા અને સંગીન અને સંતોષકારક છે જે અંગે તમો ખરીદનારે જાત તપાસ અને ખાત્રી કરી આ વેચાણવાળા શોપનો કબજો સંભાળેલ છે.

(૪) વેચાણવાળી શોપ સબંધે આજ દિવસ સુધીના જામનગર મહાનગરપાલિકાના કો.પ્રો.ટેકસ તેમજ સ્થાનીક સ્વરાજયની સંસ્થાના તમામ વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી અમારી છે અને હવે પછીથી ' ડયુ' થાય તેવા તમામ વેરા, ચાર્જિસ તમારે ભરવા-ભોગવવાના છે અને વેચાણવાળી જગ્યા સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમારે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે.

(૫) તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ તથા આખી બિલ્ડીગનું હાલનું મોજુદ બાંધકામ જામનગર મહાનગરપાલિકાની ધોરણસરની વિકાસકાર્યની મંજુરી (રજાચીઠ્ઠી) મેળવી જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ

અમો વેચાણ આપનારે બાંધકામ કરેલ છે જે તમોએ જોયેલ, તપાસેલ છે અને સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

(૬) આ તમારા જોગનો હાલનો વેચાણ દસ્તાવેજ **"મંગલમ હાઈટસ"** ના **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ શોપ નં......** પુરતો જ કરી આપવામાં આવે છે તેથી ઉપરના કે નીચેના ભાગે જે જગ્યાઓ આવેલી છે તે અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી કે કાંઈ હકક આપવામાં આવતા નથી.

(૭) જે તે શોપ ધારકોએ પોતાના ખરીદ કરેલ શોપના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો જરૂરી હોય તે લગત જગ્યાની મજબુતાઈને તથા આખી બિલ્ડીંગની બાંધકામની મજબુતાઈને નુકશાન થાય નહી તેની પુરેપુરી કાળજી રાખીને જે તે વખતના બાંધકામના નિયમ મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર પોતાની જવાબદારી ઉપર અને પોતાના ખર્ચે કરી શકશે અને તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૮) વેચાણવાળા શોપના બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં નિશાની–એ વાળી ચો.મી.૭૬૬.૯૧ ના ક્ષેત્રફળની જમીનમાં મળવા પાત્ર જમીન માહે બીજા યુનિટ હોલ્ડર સાથે મળીને તમોને એક સયુંકત માલિક દરજજે અવિભાજીત માલિકી હકક પ્રાપ્ત થાય છે.

(૯) વેચાણવાળી જગ્યામાં ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ અમે કરેલ છે અને પશ્ચિમ ગુજરાત વિજ કંપની લી. માંથી મીટર તથા જામનગર મહાનગરપાલિકામાંથી નળ કનેકશન અમે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે.

(૧૦)અમો વેંચનારે 'ગુજરાત ઓનરશીપ ઓફ ફલેટ એકટ' ની કલમ ૧૭ મુજબ રૂલ–૧૩ હેઠળનું આવશ્યક ડેકલેરેશન ફોર્મ 'જી' તા. – – ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી–૩, જામનગરમાં અનુ.નં.............. થી નોંધાવેલ છે. આ

રીતે **"મંગલમ હાઈટસ"** બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટો આ કાયદાની જોગવાઈ હેઠળ મુકેલ છે. આ સંજોગોમાં આ વેંચાણ વાળા શોપને પણ 'ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ' ની જોગવાઈ તથા નિયમો લાગુ પડે છે, અને તમો ખરીદનારે પોતાનો આ શોપ આ કાયદા હેઠળ મુકવા તથા નોંધવવામાં આવેલ ડેકલેરેશનની જોગવાઈઓ તથા તે સાથે એકઝીબીટ 'બી' થી જોડવામાં આવેલ બાયલોઝનું પાલન કરવા તમો ખરીદનારને ખાત્રી આપી તે અંગે કલમ–૨૦ મુજબ નિયત કરેલ ફોર્મ 'એચ' નું ડેકલેરેશન કરી આપેલ છે,જે આ દસ્તાવેજનો એક ભાગ છે, અને આ સાથે સામેલ છે. અને આ રીતે આ વેંચાણ વહેવાર "ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩' ની તથા અન્ય તમામ પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધીન રહીને કરવામાં આવેલ છે, અને તે મુજબ પક્ષકારોનાં હકક, અધિકાર અને જવાબદારીઓ રહેશે અને આ બિલડીંગના સહીયારા વિસ્તાર અને સગવડોમાં બધા યુનિટ ધારણકર્તાઓનું ઓનર્સ ડેકલેરેશન મુજબ સંયુકત અને અવિભાજય માલિકી હકક અને હિત રહેશે, અને તેનો સંયુકત રીતે અન્યને ન્યુસન્સ ન થાય તે રીતે તમો ઓનર્સ ડેકલેરેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર અને અધિકારી છો, અને તેની જાળવણી, ઉપભોગ અને થતાં ખર્ચમાં હિસ્સો આપવા જવાબદાર છો તથા આ એસોસીએશનમાં દરેક યુનિટ ધારકોએ તથા ઉતરોતર ખરીદનારાઓએ મેમ્બર થવાનું ફરજિયાત છે. આ સમગ્ર પ્રોજેકટનું રીઅલ એસ્ટેટ એગ્યુલરેશન ઓથોરીટી સમક્ષ નં.................... તા. થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવવામાં આવેલ છે.

(૧૧)આ " મંગલમ હાઈટસ " બીલ્ડીંગના રંગરોગાન, રીપેરીંગ, જાળવણી તથા સલામતી માટે તેમજ આ બીલ્ડીંગના રંગરોગાન, રીપેરીંગ, જાળવણી તથા સલામતી માટે તેમજ આ બીલ્ડીંગને લગત કોમન લાઈટ, પાણી તથા તેના બીલ, સફાઈ, ચોકીદારનો પગાર, વિમાનું પ્રીમયમ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ

વગેરે જેવા કોમન ખર્ચ માટે વેચાણવાળી શોપના દર (૧) કારપેટ ચો.ફુટના રૂા........... અંકે રૂપિયા..................... લેખે થતી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે તમારે અલગથી મંગલમ હાઈટસ (જામનગર) કો.ઓનર્સ એસોસીએશન પાસે જમા કરાવવાના રહેશે અને આ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી મજકુર એસોસીએશન દ્વારા ઉકત મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા સમગ્ર બીલ્ડીંગના જે કોમન એરીયાઝ જે તેની જાળવણી તથા વહીવટ કરવામાં આવશે. જેને આ વેચાણના અવેજ સાથે કોઈ નિસ્બત નથી તથા ભવિષ્યમાં જો આવા કોમન ખર્ચમાં વધારો થાય તો તેવા વધારાના ખર્ચમાં પણ દરેક યુનિટ ધારકે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે તથા વેચાણવાળી શોપ અંગે જી.એસ.ટી.ની જે રકમ ભરવાની થાય તે રકમ પણ તમો ખરીદનારે અલગથી આપવાની / ભરવા–ભોગવવાની છે. જેને આ વેચાણના અવેજ સાથે કોઈ નિસ્બત નથી. આ બીલ્ડીંગના નહીં વેંચાયેલ યુનિટ અંગે અમો વેચાણ આપનાર એટલે કે બીલ્ડર / ડેવલોપરે માસિક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચમાં હિસ્સો આપવાનો રહેશે પણ ઉપર મુજબની ડીપોઝીટ આપવાની રહેશે નહિ.

(૧૨)' મંગલમ હાઈટસ' ઈમારતના કોર્મશીયલ યુનિટ હોલ્ડર્સે યુનિટની મજમુ દિવાલ છે તે દિવાલ કાયમ ડેડવોલ રાખવાની છે તથા કોર્મશીયલ યુનિટ હોલ્ડર્સએ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ જગ્યામાં પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના છે. કોર્મશીયલ યૂનિટ હોલ્ડર્સએ પોતાના યુનિટમાં પાછળની સાઈડ એટલે કે જયાં પાર્કીગ આવેલ છે તે સાઈડ વેન્ટીલેશન હોલ, વિન્ડો, એરકન્ડીશન મશીન કે તેના જેવા કોઈ મશીન ફીટ કરી કે કરાવી શકાશે નહિ. આમ આ તરફની દિવાલ કાયમી ડેડવોલ રાખવાની છે. કોર્મશીયલ યુનિટની આગળની તરફ ઓપન કમ્પાઉન્ડમાં કોર્મશીયલ યુનિટ હોલ્ડર સિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી તથા તેમાં આ બીલ્ડીંગના રહેણાકના ફલેટ હોલ્ડર્સને કોઈપણ પ્રકારના હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી તથા આ ઓપન

...૧૨...

કમ્પઉન્ડમાં રહેણાકના ફલેટ હોલ્ડર્સએ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપમાં તમો લખાવી લેનારે ચા ની દુકાન, હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, ખાણી પીણીની દુકાન, પાન–સીગરેટની દુકાન, ગેરેજ કે મજકુર બીલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ થાય તેવો ઉપયોગ કરી શકશો નહિ. તેમજ મજકુર શોપમાં સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થોનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે ઈમારતને નુકશાન થાય કે જોખમ થાય તેવા પ્રકારના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૪)" મંગલમ હાઈટસ " ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ કોમન પાર્કીગની જગ્યા બધા ફલેટના માલિકો વચ્ચે મજમુ રહેશે અને બધા ફલેટના માલિકો પોતાના ફલેટના સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં અને / અથવા એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ તેનો માત્ર પાર્કીગ તરીકે ઉપયોગ કરી શકશે.

(૧૫)સદરહુ પ્રોજેકટની બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી (બી.યુ.સર્ટીફીકેટ) આવ્યા બાદ વધારાની એફએસઆઈ, કોમન એરીયા તથા ધાબા (અગાસી) નો હકક, હિસ્સો, પ્રયોજકનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.અને તેનો ઉપયોગ સદરહુ એસોસીએશનના જે તે વખતના ધારા–ધોરણો તથા નિયમોને આધીન દરેક ફલેટ હોલ્ડર કરી શકશે. આ ટેરેસ માહે આ ઈમારતના કોર્મશીયલ યુનિટ હોલ્ડર્સને કોઈપણ પ્રકારના હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી કે ટ્રાન્સરફ કરવામાં આવતા નથી.

(૧૬)મજકુર શોપનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર મજકુર શોપ કે સમગ્ર ઈમારતમાં કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામીઓ બીલ્ડરના ધ્યાન પર લાવે તો જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બીલ્ડરે પોતાના ખર્ચે સુધારી

આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, શોપ ધારક બીલ્ડર પાસેથી તેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે અથવા બીલ્ડર કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગર લક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ માટે જવાબદાર નહી ઠરે જેના માટે બીલ્ડર જવાબદાર હોય અથવા બીલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય. જો વેચાણવાળા શોપનો કબજો સોંપ્યા બાદ શોપ હોલ્ડર પોતાની રીતે શોપમાં ફેરફાર કરે અને તે કારણે શોપના કે બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરમાં ખામી સર્જાય અને બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારાઓની કોઈ જવાબદારી થશે નહિ અને રહેશે નહી.

(૧૭/૧)શોપ ધારક અને બીલ્ડર વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ જામનગર ઓથોરીટી તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૧૭/૨)તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારે જામનગર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી-૧ માં અનુ.નં. તા. થી રજી. વેચાણ કરાર કરી આપેલ છે અને તે કરારની જોગવાઈઓ તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર બંને પક્ષકારોને ગ્રાહય છે અને રહેશે.

(૧૮)આ **" મંગલમ હાઈટસ "** વાળી બિલ્ડીંગમાં આવેલ સીડી, દાદરા તથા કોમન પેસેજ વાળી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારની ચીજવસ્તુઓ રાખી શકાશે નહિ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં બીજાને હરકત થાય તે રીતે વાહન રાખી શકાશે નહિ. તેમજ તમો વેચાણ લેનારે કે તમારા ભાડુતે કે કબજેદારે આજુબાજુના બીજા યુનિટ હોલ્ડરોને હરકત, અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી, અને તમામ કોમન સગવડોનો ઉપયોગ બધા યુનિટ હોલ્ડરોએ મજમુમાં સંપીને કરવાનો છે અને રહેશે.

(૧૯)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપની કોમન દિવાલોમાં સવા બે ઈંચ થી વધુ ઉડાઈનું ખોદકામ કરવાનુ નથી કે મજકુર યુનિટની નીચે કે ઉપર રીપેરીંગ કરાવવાનું થાય તો તેટલા પુરતી સવલત લખાવી લેનારે સબંધીત યુનિટ

ધારકને આપવાની રહેશે અને તેવી સવલત તેની ઉપરના તથા નીચેના દરેક યુનિટ ધારકે આપવાની રહેશે. જે અંગેનું તમામ ખર્ચ સબંધીત યુનિટ હોલ્ડરે ભોગવવાનું રહેશે. આ અંગેની સ્પષ્ટતા કરીને આ વેચાણ દસ્તવોજ કરવામાં આવેલ છે. તેથી તેવી તમામ સવલત માટે સબંધીત યુનિટ ધારકની જવાબદારી ગણવાની છે અને ત્યારે જો બીલ્ડીંગને અથવા તો અન્ય કોઈપણ યુનિટને નુકશાન થાય તો તેની સંપુર્ણપણે જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલ્ડરની રહેશે.

(૨૦)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર યુનિટની અંદરના ભાગે સુધારા વધારા કે ફેરફાર કરવા તમો લખાવી લેનાર હકકદાર રહેશો, પણ તેના કારણે અન્ય યુનિટ ધારકોને નુકશાન થાય તેવી કોઈ તોડફોડ કરવાની નથી તેમજ આખી જગ્યાના સ્ટ્રકચરને કે પીલર્સને, દિવાલ, પ્લબરીંગરી વિગેરે તથા કોમન જગ્યાને નુકશાન થાય તેવા કાંઈ કૃત્ય કરવાના નથી

(૨૧)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપવાળી આખી બિલ્ડીંગના કોમન રૂલીંગ અંગે કોઈપણ ઓથોરીટીઓના જે તે વખતના કોઈપણ કરવેરા ભરવાના થાય તો તેવા દરેક વરાડે પડતા તમારે ભરવાના રહેશે અથવા એસોસીએશન સ્થાપના થયે તેમાં જે નિર્ણય થાય તે મુજબ વસુલ આપવાના રહેશે.

(૨૨)ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણસર આખી બીલ્ડીંગ તુટી પડે કે પડે તો તમો ખરીદનારનો કબજો તેટલા ભાગ પર બાંધકામવાળો છે તે ભાગ પર તેટલા જ બાંધકામવાળી જગ્યાનો તમો ખરીદનાર-વેચાણ લેનારનો રહેશે, અને તે વખતે જે નિયમો કે કાયદો કે રૂલ્સ કે ધારા ધોરણ અમલમાં હોય તે રીતે જગ્યાના દરેક યુનિટ ધારકોએ સાથે મળીને બાંધકામ કરી દરેક જગ્યા પ્રમાણે વરાડે પડતુ ખર્ચ દરેકે ભોગવવાનું રહેશે, અને તે સબંધે જે અધિનિયમ તથા તે નીચે જે તે વખતે અમલમાં હોય તે નિયમો મુજબ તમારી તથા અમારી સાથે જે યુનિટ હોલ્ડરો હોય તેનો વ્યકિતગત હકક તે રીતે દરેકને પ્રાપ્ત થશે.

(૨૩)આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર ફલેટ ગુજરાત ફલેટ ઓનરશીપ એકટની જોગવાઈને આધીન વેચાણ કરવામાં આવેલ છે તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે ઉલ્લેખ કરેલ ન હોય તેવી અન્ય કોઈ બાબત અંગે ગુજરાત ફલેટ ઓનરશીપ એકટમાં જે કાંઈ પરસ્પર જવાબદારી મુકરર થયેલ છે તે જોગવાઈ તમો અને અમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૪)આ " મંગલમ હાઈટસ " ના દરેક ફલોર પર આવેલ લોબી, કોમન રહેશે તેમાં કોઈ યુનિટ હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારનું દબાણ કરી શકશે નહિ કે કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ કે રેલીંગ ફીટ કરી શકશે નહિ.

(૨૫)આ વેચાણવાળી યુનિટમાં તમો વેચાણ લેનારે સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થોનો સગ્રહ કરવાનો નથી કે આખી ઈમારતને નુકશાન થાય, જોખમ થાય કે અન્ય સહમાલિકોને ન્યુસન્સ થાય તે પ્રકારે ઉપયોગ કરવાનો નથી. કોમન ચાલ, પેસેજ કે પાર્કીગની જગ્યામાં ખરીદનારે ગંદકી કરવાના નથી, કે અડચણ, અટકાયત કરવાના નથી. તમો વેચાણ લેનારે આ વેચાણ વાળા યુનિટના સમારકામ, રંગરોગાન વિગેરે કરતા રહીને તે સારી સ્થિતિમાં રાખવાના છે અને મજકુર બીલ્ડીગની કિંમતમાં ઘટાડો થાય તેવા કોઈપણ જાતના ફેરફાર, તોડપાડ કે બાંધકામ કરવાના નથી. " મંગલમ હાઈટસ " વાળી ઈમારતનો વીમો ઉતરાવવામાં આવે તો ત્યારે કુલ વિમા ખર્ચમાં દરેક ખરીદનારે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ આપવાનો છે અને જે તે શોપ ખરીદનારાએ વીમાની શરતોનો ભંગ કરવાનો નથી કે પ્રીમીયમ વધારે ભરવુ પડે તેવો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપના અમારા જોગના માલિકી હકકના તથા તેને લગતા નીચે મુજબના હકકના કાગળો તમોને નીચેની વિગતે માલિકી રૂએ આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ માલિકી રૂએ તે મુજબ અમારી પાસેથી માલીકી ધોરણે સંભાળી લીધેલ છે.

...૧૬...

હકકના કાગળો

(૧) ભાટીયા ઠકકર પરસોતમ મુળજી ના નામની સનદ સ.ર.બુ.નં.૧૫૨/૧૯૯૪ તથા ૪/૧૯૮૮ ની અસલ તથા પુરવણીની સનદ સ.ર.બુ.નં.૩૯૮/૨૦૧૦ તથા સ.ર.બુ.નં.૩૯૭/૨૦૧૦ ની નકલ.

(૨) રાજપાલ વીરજી તથા માણેકચંદ વીરજી જોગ પોપટલાલ પરસોતમ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૯૮, તા.૨૪–૨–૧૯૫૪ ની નકલ. (સદરહુ દસ્તાવેજ ૧ નંબરની બુકમાં વોલ્યુમ ૩૨ માં ૧૯૪ નંબરે તા.૨૫–૨–૧૯૫૪ થી નોંધાયેલ છે.)

(૩) નવી હકકચોકસી બાદનીા શીટ નં.૪૦૫ માં સીટી સર્વે નં.૧૧૧૮/૧ ની સનદ ની નકલ.

(૪) માણેકચંદ વીરજી શાહના મરણના દાખલાની નકલ.

(૫) માણેકચંદ વીરજી શાહએ કરેલે તા.૧૫–૨–૧૯૬૮ ના રોજના અન રજીસ્ટર્ડ વીલની નકલ.

(૬) રતનબેન માણેકચંદ ના મરણના દાખલાની નકલ.

(૭) રતનબેન માણેકચંદએ તા.૨૩–૯–૧૯૯૪ ના રોજ કરેલ રજી.વીલ અનુ.નં.૪૬૮૯ ની નકલ.

(૮) રાજપાલ વીરજી ના મરણના દાખલાની નકલ.

(૯) રાજપાલ વીરજીએ કરેલ અન રજીસ્ટર્ડ વીલ (વારસનામુ) ની નકલ.

(૧૦)મનીષ ગુલાબશાહ જોગ ગુલાબચંદ રાજપાલએ તા.૭–૧–૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૧૧)ચમનલાલ માણેકચંદ શાહ વિગેરેના નામના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

(૧૨)માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબીલ્ડ એલએલપીના તા.૧૧–૧૦–૨૦૧૮ ના રોજના એગ્રીમેન્ટની

નકલ.

(૧૩)માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબીલ્ડ એલએલપીના તા.૭-૧-૨૦૧૯ ના રોજના સપ્લીમેન્ટરી એગ્રીમેન્ટની નકલ.

(૧૪)મીનીસ્ટ્રી ઓફ કોર્પોરેટ અફેર્સ દ્વારા આપવામાં આવેલ લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ અંગેના સર્ટીફીકેટની નકલ.

(૧૫) અમો લખી આપનાર જોગ ગુલાબચંદ રાજપાલ શાહના કુલમુખત્યાર મનીષ ગુલાબ શાહ તથા ચમનલાલ માણેકચંદ શાહે કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૯૯૬,તા.૫-૮-૨૦૧૯ ની નકલ.

(૧૬)અમો લખી આપનારના નામના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

(૧૭)જામનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ વિકાસ કાર્યની મંજુરી નં.૨૦૧૯/૧૯૮૩, તા.૨૫-૧૦-૨૦૧૯ ની નકલ તથા પ્લાનની નકલ.

(૧૮)છેલ્લા કરવેરા ભર્યાની પહોંચ.

આમ, ઉપરોકત લીસ્ટ મુજબના તમામ કાગળો તમોને માલિક રૂએ સોંપી આપેલ છે અને આ સિવાયના અન્ય કોઈ કાગળો / દસ્તાવેજો અમારી પાસે નથી કે તમોને સોંપેલ નથી. તેમ છતાં 'મજકુર શોપ' ને લગતા કોઈ કાગળો ભવિષ્યમાં મળી આવે તો અમારે તમોને બીનતકરાર રીતે વિના મુલ્યે સોંપી આપવાના છે અને તમારા હકક સામે રદબાતલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ ના માલિકી હકક સબંધેના દસ્તાવેજો પૈકી જે-જે અસલ કાગળો છે. તે તમામ અસલ કાગળો અમોએ અમારી પાસે રાખેલ છે અને સદરહુ દસ્તાવેજો / કાગળો તથા ઉતરોતરના અન્ય તમામ કાગળો / દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોંપેલ છે. અમારી પાસે રહેલ અસલ દસ્તાવેજો ભવિષ્યમાં તમારે જોવા, બતાવવા, મુકાબીલ કરવા જરૂર પડે ત્યારે અમારે અસલ

દસ્તાવેજો જોવા, બતાવવા, મુકાબીલ કરવા આપવાના છે અને તે બાબતે સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ શોપનો શાંત, ખાલી, બજનશ, કબજો અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ સ્થળ પર આવી ખાલી બજનશ કબજો પ્રત્યક્ષ રીતે જોઈ તપાસીને માલીકી રૂએ સંભાળી લીધેલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર, માલીકી, કબજા, ભોગવટાનો છે અને તેમા અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, હિત, સબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર આવેલ નથી, અને અમોને વેચાણ આપવા સંપુર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

તેમજ મજકુર શોપ ઉપર કોઈપણ વ્યકિત, પેઢી, સંસ્થા, સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી, સહકારી મંડળી, રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક કે સરકારશ્રીનું કોઈપણ જાતનું લેણુ, બોજો, ચાર્જ, કરજ, લીયન કે અગ્રહકક આવેલ નથી, અને આ મજકુર શોપ સંપુર્ણ બોજા રહિત છે અને કલીયર ટાઈટલ વાળો અને માર્કેટેબલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ અંગે કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, કોર્ટ, લવાદ, ટ્રીબ્યુનલ કે કોઈપણ રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારે અરજ, અહેવાલ, દરદાવા, અપીલ, રીવીઝન, રીવ્યુ થયેલ નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

તેમજ ' મજકુર શોપ વાળી આખી જગ્યા પૈકી કોઈપણ જમીન સરકારશ્રીમાં સંપાદીત કે ફાજલ જાહેર થયેલ નથી કે મજકુર શોપને આંચ કે ટાંચ આવે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હુકમનામા થયેલ નથી કે થવામાં નથી અને મજકુર શોપના અમારા જોગના માલિકી હકકમાં કોઈપણ જાતની ખામી નથી.

...૧૯..

તેમજ મજકુર શોપ અંગે અમોએ તમારા સિવાય અન્ય કોઈપણ સાથે વેચાણ કરાર કે સોદો કરેલ નથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈપણ વ્યકિતને પેઢી, સંસ્થા, મંડળીમાં ગીરો, મોરગેજ કરેલ નથી અને મજકુર શોપ અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈપણને ટ્રાન્સફર, તબદીલ કે એસાઈન કરેલ નથી અને મજકુર શોપ સંપુર્ણ કલીયર ટાઈટલવાળો અને માર્કેટેબલ છે, તેમજ બોજામુકત છે, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

આમ છતાં મજકુર શોપમાં અમો વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈપણ વ્યકિતનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, લાગભાગ કે હિત, સબંધ, લેણુ, બોજો, ચાર્જ, કરજ, નીકળે તો અથવા આ મજકુર શોપના ટાઈટલમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી નીકળે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની છે અને રહેશે અને આ મજકુર શોપ અંગેની જે કાંઈ ખામી હોય તો તે અમો વેચાણ આપનારે અમારા ખર્ચે દુર કરી આપવાની છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપનો શાંત, ખાલી, બજનશ, કબજો માલીકી રૂએ તમોને સોંપી આપેલ હોય અને તમોએ સંભાળી લીધેલ હોય મજકુર શોપમાં અમારો એટલે કે વેચાણ આપનારનો કે અમારા વંશવારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો, ઈત્યાદી કોઈનો હકક, હિસ્સો, હિત, સબંઘ, લાગભાગ કે અધિકાર રહેતો નથી કે રાખવામાં આવતો નથી અને આજથી તમો તમારા વંશવારસોવેરે માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થાવ છો, આજથી મજકુર શોપનો તમારી મરજી, મુન્સુફી, ઈચ્છા અનુસાર માલીકી રૂએ વ્યવસ્થા, ઉપયોગ, ભોગવટો, ઉપભોગ, તબદીલ કરવા કાયદા અનુસાર હકકદાર થાવ છો.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપના હવા-ઉજાસના વપરશી, પાણીના, વરસાદી પાણીના નીકાલના, ટેકાના, મજમુપણાના વિગેરેના ઈઝમેન્ટના

જેવા અને જેટલા હકકો અમો વેચાણ આપનારના છે તેવા અને તેટલા દરેક ઈઝમેન્ટના હકકો તમોને વેચાણ આપેલ છે, અને તેવા તમામ હકકો તમોને તમારા વંશવારસો વેરે માલીકી રૂએ પ્રાપ્ત થાય છે, અને તેનો ઉપયોગ કરવા તમો હકકદાર થાવ છો.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ સબંધેના મહાનગરપાલિકા, જામનગરના શીક્ષણકર, સફાઈ કર તથા આકાર વગેરે તમામ કરવેરા આજદિન સુધીના ભરપાઈ કરી આપેલ છે, અને આજના દિવાર પછીના તમામ કરવેરા વગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમારી છે તેમ છતાં આજના દિવાર સુધીના જે કાંઈ કરવેરા ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાના છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મજકુર શોપ તમો વેચાણ લેનારે સબંધકર્તા કચેરીઓમાં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે અને તે સબંધે જયાં જયાં અમારી સહી, સંમતી, કબુલત, હાજરીની જરૂરત પડે ત્યાં ત્યાં અમારે હાજર રહી સહી, સંમતિ, કબુલત આપવી છે અને તે બાબતે સંપુર્ણ સાથ અને સહકાર આપવો છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોએ તમારા નામે ખરીદ કરેલ ધોરણસરના સ્ટેમ્પ ઉપર કરવામાં આવેલ છે. જે મુદત દરમ્યાન તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, બીના કેફે, સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ વિના કરી આપેલ છે, જે અમોને અમારા વંશ, વારસ વેરે, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે મારફત કબુલ મંજુર છે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહીઓ કરી આપેલ છે, તેમજ શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર

તા.

અત્રે..............................સહી અત્રે.......................................શાખ

માંગલ્ય ઈન્ફ્રાબિલ્ડના નામથી ચાલતી

એલએલપી ના ઓથોરાઈઝડ પાટનર્સ

૧______________________________

શ્રી હિરેન વિજયકુમાર કોટેચા

૨______________________________

શ્રી ભાઈલાલ હંસરાજ દત્તાણી

૩______________________________

શ્રી જયેશ ઓતમચંદ મહેતા

તે તમામ વેચાણ કરનારાઓ

દસ્તાવેજ નં.   તા.

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેક લીસ્ટ

અનુ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ(હા/ના)
	લખી આપનાર, સમંતિ આપનાર કે તેઓના કુલમુખત્યારને પૂછવાના પ્રશ્નો	
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ જામનગરના નગરસીમ રે.સ.નં.૨૭૪/૧ ના પ્લોટ નં.૧૮ જે વોર્ડ નં.૧૧ ના શીટ નં.૨૪૧ માં સીટી સર્વે નં.૫૮૫/અ/૬૩ થી નોંધાયેલ જગ્યા માહે બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ ' મંગલમ એન્કલેવ' ના ફીફથ ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં.૫૦૨ નું વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ ચો.મી.૫૨.૩૭ જેનું સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૯૯.૮૭ માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ? (વેચાણ દસ્તાવેજ)	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	
૭	પાવર ઓફ અટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારુ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	

ઓળખાણ આપનારને પૂછવાના પ્રશ્નો		
૧	વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨	વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે ?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી તેવી તમે ખાત્રી આપો છો ?	

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુલમુખત્યારની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી