—: ફ્લેટનો ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ :—

RERA રજી. નં. PR/RAJKOT/RAJKOT/RAJKOT/......./............/............

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ **મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૩/૧** માં રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ **"લક્ષ્મી પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૭૧ થી ૭૫** તથા એફ.પી.મુજબ અન્ય ખંડની લાગુ જમીન સહિત કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૯૯૭—૨૧ ઉપર આવેલ વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુની લો—રાઈઝ બિલ્ડીગ ના વિંગ—"એ" તથા "બી" જે **"ગીરીરાજ—૩ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીગના **વિંગ ".....''** માંહેથી....... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.......** જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ ફલેટ/દુકાનનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...... તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ........ એમ કુલ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......**) સહિતના ફલેટનો ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. ...., તા..../..../......

ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(મવડી), એફ.પી.નં. ૩૬/૨

કુલ વેચાણ કીમત રૂા. ..../— અંકે રૂપીયા .... પુરા.

<u>જોગ લખાવી લેનાર ::-</u>

શ્રી ...., [PAN NO. ....]

ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધોઃ ....,

રહે. ....

....

<u>........તે ફલેટ ખરીદનાર</u>

<u>જોગ લખી આપનાર ::-</u> **[PAN NO. AALFG 6534 E]**

<u>ગીરીરાજ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો</u>

(૧) શ્રી હિમતલાલ અંબાવીભાઈ જાવિયા, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૪, ધંધોઃ વેપાર,

(૨) શ્રીમતી મંજુલાબેન હિમતલાલ જાવિયા, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૫, ધંધોઃ વેપાર,

(૩) શ્રી રાજેશભાઈ હરીલાલ મહેતા, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૮, ધંધોઃ વેપાર,

(૪) શ્રીમતી ચેતનાબેન જયેશભાઈ કનેરીયા, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધોઃ વેપાર,

<u>પેઢીનું ઠે.</u> "ધનગંગા", નિલકંઠ નગર મેઈન રોડ, ધુલેશીયા કન્યા છાત્રાલય સામે, યુનિ. રોડ, રાજકોટના

તે ક્રમ નં. (૩) જાતેથી ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી અધિકૃત મુખ્ય વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજજે

<u>........તે ફલેટ વેચનાર</u>

જત : તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચાનાર ભાગીદારી પેઢીઆ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતે કરી આપીએ બંધાઈએ છીએ,

[૦૧] ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ **મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૩ પૈકી** (રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પોરેશના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ રે.સ.નં. ૨૨૩/૧) ની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ **"લક્ષ્મી પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૭૧** ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૪૬૦–૦૮ તથા **પ્લોટ નં. ૭૨** ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૮–૨૫ તથા **પ્લોટ નં. ૭૩** ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૮–૨૪ તથા **પ્લોટ નં. ૭૪** ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૮–૨૨ તથા **પ્લોટ નં. ૭૫** ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૧૨૦–૯૪ તથા **એફ.પી. મુજબ અન્ય ખંડની લાગુ ખુલ્લી જમીન** ચો.મી.આ. ૬૧–૪૮ છે. **એમ કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૯૯૭–૨૧** (રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ એકત્રીકરણ (એમાલ્ગમેશન) કમ બિલ્ડીંગ પ્લાન અનુસાર જમીન ચો.મી.આ. ૯૬૯–૧૮) જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૪૯, તા.૨૧/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજથી ડો. નીપાબેન કાંતિલાલ ગાંધી, ઉર્ફે શ્રીમતી નીપાબેન ભાવિનભાઈ કોઠારી પાસેથી ખરીદ કરી અને માલીકી હક્ક તેમજ કબજો, ભગોવટો સંભાળેલ છે,

તથા સદરહું તમામ પ્લોટસની અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મવડી ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ માહે એન્ટ્રી કરાવેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું ઉપરોકત તમામ પ્લોટસની જમીન ઉપર અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુની બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં રીવાઈઝડ બિલ્ડીગ પ્લાન બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં......., તા..../..../૨૦૧૮ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. ડેવ.ઈ.નં......., તા..../.../૨૦૧૮ ના રોજથી રીવાઈઝ બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. તથા સદરહું પ્લોટસની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ વાણીજ્ય તથા રહેણાંક લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ થયેલ છે, અમો વેચનાર ભાગીદારીએ નક્કી કર્યા અનુસાર સદરહું વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુની લો–રાઈઝ બિલ્ડીગના વિંગ "એ" તથા "બી" ને સ્થળ ઉપર **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાવીએ છીએ. તથા સંપુર્ણ બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ થતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (કંપ્લીશન) ક્રમાંક નં........., તા...../...../....... થી મેળવેલ છે. જેથી સદરહું સમગ્ર બિલ્ડીગના વિંગ–"એ" તથા "બી" અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી ગીરીરાજ ડેવલોપર્સના કબજા ભોગવટા, માલીકી હક્કની આવેલ છે. જેથી અમોને તેનો ગમે તે પ્રકારે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા માટે હક્ક, સત્તા અને પુરેપુરો અધિકાર છે.

[૦૨] સદરહું **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગના વિંગ–"....." માંહેથી....... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ........ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ........ એમ કુલ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**......) સહિતનો ફલેટ અમોના કબજા,ભોગવટા અને માલીકી હક્કનો આવેલ છે. જેની વિગત તથા ચર્તુઃસિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તથા સદરહું ફલેટને લગતી સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓની વિગત આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું ફલેટ તમો લખાવી લેનારને **કુલ વેચાણ કીંમત રૂ**............./– **અંકે રૂપીયા** .... **પુરામાં** વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ફલેટ તમો ખરીદનારને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

[૦૩] સદરહું **ફલેટ/દુકાન નં**....... ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

અવેજની રકમ	**વિગત**
............./–	અંકે રૂપીયા .... પુરા અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને તમો પાસેથી .... બેંકના ચેકનં. ...., તા..../.../૨૦... ના રોજ થી વસુલ મળેલ છે.
કુલ ..../–	**અંકે રૂપીયા .... પુરા.**

[૦૪] સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતો ફલેટ/દુકાન અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હક્કનો આવેલ છે. તેનો ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હીત–ભાગ, દર–દાવો, લાગભાગ નથી કે સદરહું ફલેટ/દુકાન ઉપર કોઈનો વારસાઈ હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઈ પણ બેકંમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

[૦૫] સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ/દુકાન અંગેના અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી સદરહું ફલેટ/દુકાનનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્ભય, નિર્મળ અને શાંત કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ,વાલી, વારસો, યાવતચંદ્ર, દીવાકરો સુખેથી રહેજો, વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે વ્યકિતગત રીતે ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનો હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

[૦૬] સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ/દુકાન અંગેના જે જે ટેક્ષ વેરા બીલો ભરવાના થાય તે અમોએ મકાન વપરાશના પ્રમાણપત્રની તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ ફલેટ/દુકાન તમો તમારા નામે જે જે સરકારી ઓફીસોમાં નામ ટ્રાન્સફર કરવવાના થાય તે તમો ખરીદનારએ તમારા સ્વખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે. અને નામ ટ્રાન્સફર અંગેની અરજીઓમાં જ્યાં જ્યાં અમોની સહીની જરૂરીયાત ઉભી થાય ત્યા ત્યાં અમોએ સહી કરી આપવાની છે. તેમજ આ ફલેટ/દુકાન અંગેના મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્રની તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા શીરે છે.

[૦૭] સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતો ફલેટ/દુકાન બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય જેથી નીચે દર્શાવેલ ખાસ શરતોનું તમો ખરીદનારએ પાલન કરવાનું રહેશે.(નીચે મુજબની શરતો જે મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થશે તે પ્રમાણે તે લેખમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)

<u>**વેચાણ થતી દુકાન માટેની શરતો::–**</u>

(એ) સદરહું **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** બિલ્ડીગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે, અને જોયેલ છે. તેમજ તે મુજબનું દુકાનની સિચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીક્સ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી દુકાનની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદ હદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી. તથા સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનની માપ સાઈઝમાં તમો હાલમાં કે ભવિષ્યમાં પણ ફેરફાર કરી શકશો નહી.

(બી) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાયતો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતનાં સુધારા સાથે ગુજરાત માલીકી ઓનરશીપ એકટની અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે.

(સી) તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનની જગ્યાની અંદરના મર્યાદીત ભાગ પુરતો તમારો અબાધીત માલીકી હક્ક રહેશે. તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનના વહીવટી, વેચાણ, બક્ષીસ, એસાઈની કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે તમારે તમારી ઈચ્છા મુજબ તેનો ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરી શકશો કે તેનો ગીરો, બોજો , કરવા તમો હક્કદાર છો. અને તે રીતે તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનની અંદરના ભાગની જગ્યા તમારા એકસકલુઝીવ પઝેશનમાં સુવાંગ માલીકી ધોરણે ગણાશે.

(ડી) આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનના અંદરનાં ભાગ પરંતુ રંગ–રોગાન, ડેકલેરેશન તમો ખરીદનારે તમારી ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશો જયારે બહારની દીવાલો કે સામુહીક સુવિધાનાં ભાગમાં રંગ–રોગાન કે રીપેરીગમાં સમગ્ર ઈમારતનું એસોશીએસન જે નક્કી કરે તે રીતે તમો ખરીદનારે વરાડે પડયો ભાગ આપવાનો રહેશે.

(ઈ) આ વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુની લો–રાઈઝ બિલ્ડીગના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં તથા પહેલા માળમાં આગળના ભાગે રોડ સાઈડ દુકાનો આવેલી છે. તે દુકાનના ખરીદનારને માત્ર અને માત્ર તેની દુકાન પુરતો જ ઉપયોગ તથા માલીકી હક્ક મળશે. તેમજ દુકાનની આગળની બાજુએ આવેલ દુકાનો નું કોમન પાર્કીગનો જ ભોગવટો, ઉપયોગ રહેશે. તેઓને ઈમારતની અંદરના ભાગે તથા બેઝમેન્ટમાં આવેલ વિંગ–"એ" તથા "બી" ના તમામ ફલેટસ હોલ્ડરના પાર્કીગમાં, ઉપરની ટરેશ(અગાશી) માં તેમજ ફલેટસ હોલ્ડરોની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈ પણ જાતનો હક્ક, હીસ્સો, ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરવાનો રહેશે નહી તેમજ દુકાન માલીક તે સુવિધાઓનો ઉપયોગ પણ નહી કરી શકે તેમજ ફલેટ હોલ્ડરોના પાર્કીગમાં કાચુ કે પાકુ કોઈ પણ જાતનું બાંધકામ પણ નહી કરી શકે તેમજ દુકાનના માલીકો દુકાનોના વપરાશ માટે ફલેટસ હોલ્ડરોના કોમન પાર્કીગમાં બાથરૂમ તેમજ ટોયલેટનું બાંધકામ પણ નહી કરી શકે. આમ આ બધી બાબત સમગ્ર દુકાન હોલ્ડરોને ન્યાયીક (કાયદાકીય) રીતે લાગુ પડશે.

(એફ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન વાળી બિલ્ડીગ વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુની છે. જેથી તમો દુકાન ખરીદનાર તમારી દુકાન પુરતો માલીકી હક્ક ધરાવશો. તેમજ તમો સદરહું ઈમારતના ફલેટ હોલ્ડરોની સહીયારી સુવિધામાં કોઈ પણ જાતનો વપરાશ કે ભોગવટો કરી શકશો નહી અને ઈમારતની ઉપર અગાશીમાં તમારો કોઈ પણ જાતનો ઉપયોગ માટેનો કે અવર–જવર માટેનો પણ હક્ક રહેશે નહી તથા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તરફથી હાલની એફ.એસ.આઈ. માં ભવિષ્યમાં વધારો કરવામાં આવે તો ભવિષ્યમાં અમો તે અગાશીમાં (ભવિષ્યના બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ) બાંધકામ કરવા તથા વેચાણ કરવા ફલેટસ ઓનર્સ એશોસીએશન હક્કદાર છે. તેમાં તમો દુકાન ખરીદનારએ અવરોધ કે મનાઈ હુકમ કે અન્ય રીતે અમોને અટકાયત કરી શકવા હક્કદાર નથી તથા તેમ કરવા તમોની સંમતિ છે જે બદલ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો એ સહી કરેલ છે.

(જી) સદરહું દુકાનવાળી મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું દુકાનના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો અમારે તમોને દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતી વખતે આપવાની છે. જરૂર પડયે ખરી નકલો સર્ટીફાઈડ નકલો તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(એચ) એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેંચાણના દસ્તાવેજ મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

(આઈ) મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને અલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં મકાનનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જયારે મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(જે) સદરહું તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ ફલેટનો કબજા રહિત બાનાખત કરાર અનુક્રમ નં............., તા..../..../૨૦૧૮ ના રોજથી રજી. કરવામાં આવેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

<u>ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટના વિંગ–"એ" તથા "બી" ના તમામ ફલેટસ હોલ્ડરોને લાગું પડતી શરતો ::–</u>

૧. સદરહું **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** બિલ્ડીગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... અસલ કાગળોનું તમોએ જાતે ઈન્સપેકશન કરેલ છે, અને જોયેલ છે. તેમજ તે મુજબનું ફલેટની સિચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકચ્સર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેમજ ઈમારતના બારના એલીવેશનમાં તમો ફેરફાર કરાવાને હક્કદાર નથી. સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગે તમો ખરીદનાર સામાન્ય ફેરફાર કરાવી શકશો. અને તેથી ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદ

હદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો કે તકરાર હવે પછી રહેતો નથી.

૨. સદરહું વેચાણ થતા ફલેટના કારપેટ તેમજ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો(સ્ટેર કેશ), લીફટ, કોમન પાર્કીગ, બેઝમેન્ટ પાર્કીગ, કોમન વોટર ટેન્કસ, સોલાર, વિગેરે... આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીગના અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે ઉપયોગ સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરિશિષ્ટ–૩ માં કરવામાં આવેલ છે.

૩. સદરહું **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગના વિંગ–"એ" તથા "બી" ના ફલેટના માલીકીનું સંયુકત એશોસીએશન હોય. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ/ નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવેલ હોય. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરવવા અંગે જે કાઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીગની કોમન જગ્યાએ સાફ–સુફી વિગેરે... બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે... સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમાત કાર્યવાહી તમો ફલેટસ ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેનનો પગાર, સફાઈ કામદારનો પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે... માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ફલેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રેહેશે, અને **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** બિલ્ડીગના એશોસીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે, તે અંગે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી કે કોઈ પણ વ્યકિતગત ભાગીદાર પાસેથી તમો લખાવી લેનાર સદરહું એશોસીએશનને બિલ્ડીગોનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર હાલ કે ભવિષ્યમાં પણ રહેશે નહી. તેવી તમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી સ્વિકારી અને સદરહું દસ્તાવેજમાં સહી કરી આપેલ છે.

૪. સદરહું **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** બિલ્ડીગ વિંગ–"એ" તથા "બી" ના એશોસીએશનમાં સર્વે ફલેટ હોલ્ડરોના નક્કી કર્યા મુજબ એશોસીએશનનું માળખુ રચાશે તેમજ તેમાં જે પદાધિકારીઓ એટલે કે પ્રમુખ, ઉપપ્રમુખ, ખજાનચી, તેમજ કમીટી મેમ્બર્સની

દર વર્ષે અથવા નક્કી કર્યા મુજબના સમય અનુસાર નિમણુંક કરવામાં આવશે, તેમજ તેઓ પોતાની જવાબદારી સંભાળી અને સદરહું બિલ્ડીગ **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** બિલ્ડીગનો કાર્યભાર સંભાળશે. પદાધિકારીઓ બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગને લગતી કોઈ પણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓ(કોમન એમીનીટીઝ)ની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવવાનું રહેશે.

૫. તથા ભવિષ્યમાં કોઈ પણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતું ભંડોળ આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર તેમના સ્વ ખર્ચે ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે. તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ તેટલી જ માપ સાઈઝ મુજબ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવા ફ્લેટ હોલ્ડર્સનો હક્ક રહેશે.

૬. સદરહું ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારાએ નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ તમોના ફ્લેટમાં જો તમો એરકન્ડીસન ફીટીગ કરાવો તમો તેના કમ્પ્રેશન મશીનો કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. અને તેના પાણીના નિકલ માટે હેડ દરેક ફ્લેટમાં મુકેલા છે તે મુજબ જ પાણી નિકાલ કરવાનો રહેશે., તથા એ.સી.નું વાયરીગ કન્સીડ કરવાનું રહેશે. કોઈ પણ પ્રકારની જાન હાની થાય તેવુ વિજવાયરીગ કરી શકશો નહી. તેમજ સદરહું ફ્લેટ તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું ફ્લેટમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી તેમજ વાણીજ્ય ઉપયોગ કરવાનો નથી. કે સદરહું **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** ના કોમન પાર્કીગ કે બેઝમેન્ટ પાર્કીગમાં વાણીજ્ય કે અન્ય જાહેર વાહનોના પાર્કીગ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેવુ પાકું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને, સંબંધીઓને, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે...ને બંધનકર્તા રહેશે.

૮. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેંચાણના દસ્તાવેજ મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

૯. મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને અલોટી ૧૫(પંદર)

દિવસમાં મકાનનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જયારે મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૧૦. આ એપાર્ટમેન્ટમાં ફલેટ હોલ્ડરોએ આ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફલેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈ પણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફલેટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી.

૧૧. સદરહું **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** બિલ્ડીગમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીગના તમામ ફલેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. અથવા એશોસીએશનએ ભરપાઈ કરાવાના રહેશે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે હવે પછી તમો ખરીદનારએ અંગત રીતે જ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવેતો તે ટેકસો તમો ખરીદનારએ ભરવાના રહેશે, તથા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માંથી સમયાંતરે જે ટી.પી. સ્કીમ અંગેના એકરાર (નિર્ણય) આવે તે તમો તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ માન્ય રાખવાના રહેશે.

૧૨. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ અંગેના તમામ ટાઈટલ ડીડઝ સંપુર્ણ માર્કેટેબલ તેમજ લોનેબલ છે. તે તમો ખરીદનારએ જાતે જોયેલ તેમજ ચકાસેલ તેમજ સમગ્ર ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર હોવાની તમોને ખાત્રી થયેલ છે, તેમજ તેની સંપુર્ણ ટાઈટલ ડીડઝની ઝેરોક્ષ નકલ ફાઈલ તમો ખરીદનારને અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સોંપાવામાં આવેલ છે, તેમજ તેની હાલ કે ભવિષ્યમાં પણ કોઈ પણ પ્રકારે ખરી નકલો, કે પ્રમાણીત નકલો, સર્ટીફાઈડ નકલો, ટ્રુ–કોપી નકલો કરવાની થાય તો તે તમો

ખરીદનારએ તમારા સ્વખર્ચે કરાવી લેવાની રહેશે. તે ખર્ચ તમો ખરીદનાર અમો ભાગીદારી પેઢી પાસેથી હાલમાં કે ભવિષ્યમાં પણ વસુલવા હક્કદાર રહશો નહી જેની સ્પષ્ટતા કરીને તમો ખરીદનારની સંમતિ મેળવી તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૧૩. સદરહું **'ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** બિલ્ડીગના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે ખરીદનારએ નક્કી કરેલ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ અમોને ચુકવી આપવાના રહેશે. તથા સદરહું **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** માટે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી આ રકમ માટે એક કરતા વધારે બેંક એકાઉન્ટ ખોલાવવા હોય તો ખોલાવી શકશું તેમજ તેમાંથી બિલ્ડીગનો કોમન ખર્ચ કરી શકશું. અને એસોસીએશન નું બેંક એકાઉન્ટ ખુલ્યે ઉપરોકત કોમન ખર્ચની જમા થયેલ રકમ કોમન ખર્ચ થયેલ હોય તો તે બાદ કરીને અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી એસોસીએશનના બેંક એકાઉન્ટમાં ટ્રાન્સફર કરી આપશું, અને બિલ્ડીગનો વહીવટ રચના થયેલ એસોસીએશનને સોંપી આપશું.

(એ) સદરહુ બિલ્ડીગમાં આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એશોશીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ–૦૩ (ત્રણ)ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનસ એશોશીએશન/ સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોશીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હક્ક રહેશે નહી.

(બી) DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :– આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અથઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(સી) SEVERABILITY રદ કરવા બાબતઃ– આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે

સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને લેખ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(ડી) સદરહું તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો કબજા રહિત બાનાખત કરાર અનુક્રમ નં............., તા..../..../૨૦૧૮ ના રોજથી રજી. કરવામાં આવેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

૧૫. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો કબજા રહિત સાટાખત કરાર જે તે સમયની સરકારએ નક્કી કરેલ જંત્રી મુજબ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ સાટાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબની વેચાણ કીમત કરતા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો થાય તે સમયે જે જંત્રી હશે તે મુજબ તમો ખરીદનાર જંત્રી પ્રમાણેની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી ભરપાઈ કરવાની રહેશે, તે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના શીરે રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

૧૬. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર એ યોગ્ય સબ રજી. કચેરીમાં સાથે આવી અને રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે. તેમજ આ દસ્તાવેજમાં થતો ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ પેપર, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, ટાઈપીગ ઝેરોક્ષ કે વેલ્યુએશન,ઈન્ડેક્ષ–૨ વિગેરે... અંગે જે કાઈ પણ ખર્ચ થાય તે તમો ખરીદનારએ ભોગવાનો તેમજ ચુકવવાનો રહેશે, તેમાં અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની જવાબદારી રહેશે નહી જેની સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

૧૭. ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈ પણ જાતની સમસ્યા વાંધો કે તકરારનો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

[૦૮] સદરહું ફ્લેટ બહુમાળી બિલ્ડીગમાં આવેલ હોઈને તેના નિતી નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફ્લેટ અંગે **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ ફ્લેટસ ઓનર્સ એસોસીએશન"** નામથી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ–૧૯૭૩ ભાગ–૨, કલમ–૧૭ હેઠળ **અનુક્રમ નં........, તા..../..../૨૦...** ના રોજ નોંધાયેલ માલીકનો એકરાર (ડેકલેરેશન તથા એ.ઓ.પી.ના નિયમો) કરવામાં આવેલ છે. તેમાં લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નિતી નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે. પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહું ડેકલેરેશન કમ એ.ઓ.પી.ના નિયમો માં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તે ફેરફાર સંપુર્ણ ફ્લેટ વેચાણ થયા બાદ અને તેના વેચાણ દસ્તાવેજો થયા બાદ જ એ અંગેના સંપુર્ણ અધિકારો માત્ર સદરહું બિલ્ડીંગના એસોસીએશનનો રહેશે. અન્યથા તે હકક અમો બિલ્ડર્સ/ડેવલોપર્સનો રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

[૦૯] આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે તમોને ઝેરોક્ષ નકલ સ્વરૂપે સોપેલ છે.

૧. રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં.........., તા..../..../...... ની નકલ.

૨. રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં......, તા..../..../...... તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તેમજ મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાનની નકલ.

૩. રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં. ૩૪૯, તા. ૨૧/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજથી ગીરીરાજ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી જોગ ડો.નીપાબેન કાંતિલાલ ગાંધી ઉર્ફે શ્રીમતી ડો.નીપાબેન ભાવિનભાઈ કોઠારીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૪. ગીરીરાજ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૦૧/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા તા. ૦૯/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ થયેલ પુરવણી દસ્તાવેજ તેમજ રજી. ઓફ ફમર્સના ફોર્મ–"જી" ની નકલ.

૫. ડો.નીપાબેન કાંતિલાલ ગાંધી ઉર્ફે શ્રીમતી ડો.નીપાબેન ભાવિનભાઈ કોઠારીએ તા.૧૭/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજ શ્રી પ્રફુલભાઈ વિનોદરાય કોઠારીને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૬. જીલ્લા સેવા સદન કલેકટર કચેરી, બીનખેતી શરતભંગ શાખા, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એને.એ.લેરેકોક–૬૫–કેસ નાં.૨૯૩/૦૬–૦૭, તા.૦૫/૦૯/૨૦૦૭ ની નકલ. તથા મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૭. રાજકોટની સબ–રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં.૫૦૪૩, તા.૦૫/૦૪/૨૦૦૭ થી ડો.નીપાબેન કાંતિલાલ ગાંધી ઉર્ફે શ્રીમતી ડો.નીપાબેન ભાવિનભાઈ કોઠારી જોગ શ્રી દુધીબેન તેજાભાઈ પટેલના કુલમુખત્યાર દરજ્જે શ્રી મુકેશભાઈ વિભાભાઈ ચાવડાએ કરી આપેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજની નકલ.

૮. શ્રી દુધીબેન તેજાભાઈ પટેલએ તા.૦૫/૦૪/૨૦૦૭ ના રોજ શ્રી મુકેશભાઈ વિભાભાઈ ચાવડાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૯. રાજકોટની સબ–રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં.૭૦૪૯, તા.૨૦/૦૯/૨૦૦૫ થી ડો.નીપાબેન કાંતિલાલ ગાંધી ઉર્ફે શ્રીમતી ડો.નીપાબેન ભાવિનભાઈ કોઠારી જોગ શ્રીમતી રીટાબેન ભરતભાઈ દોશીના કુ.મુ.દરજ્જે શ્રી જયેશભાઈ જયંતભાઈ કોઠારીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૦. શ્રીમતી રીટાબેન ભરતભાઈ દોશીએ તા.૦૯/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી જયેશભાઈ જયંતભાઈ કોઠારીને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૧. રાજકોટની સબ–રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં.૬૨૦૧, તા.૧૬/૦૮/૨૦૦૫ થી ડો.નીપાબેન કાંતિલાલ ગાંધી ઉર્ફે શ્રીમતી ડો.નીપાબેન ભાવિનભાઈ કોઠારી જોગ શ્રી ભીખાભાઈ જસમતભાઈ વસોયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૨. રાજકોટની સબ–રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં.૧૭૭૪, તા.૦૫/૦૩/૨૦૦૫(નોંધ્યા તા.૦૨/૦૪/૨૦૦૫) શ્રી ભીખાભાઈ જસમતભાઈ વસોયા જોગ શ્રી પરેશભાઈ રાયમલભાઈ જલુએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૩. રાજકોટની સબ–રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં.૧૧૧૩, તા.૦૯/૦૨/૨૦૦૫ (નોંધ્યા તા.૧૧/૦૮/૨૦૦૫) શ્રી રીટાબેન ભરતભાઈ દોશી જોગ શ્રી જલુ પરેશભાઈ રાયમલભાઈ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૪. રાજકોટની સબ–રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં.૪૩૬૮, તા.૨૫/૧૨/૨૦૦૧ (નોંધ્યા તા.૩૧/૧૨/૨૦૦૧) શ્રી પરેશભાઈ રાયમલભાઈ જલુ જોગ શ્રી દીવાળીબેન હરદાસભાઈ પટેલ વિગેરે–૧૫ ના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રીમતી પટેલ પ્રેમીલાબેન ખોડાભાઈ મોવલીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૫. શ્રી દીવાળીબેન હરદાસભાઈ પટેલ વિગેરે–૧૫ એ તા.૨૦/૦૪/૧૯૮૬ ના રોજ શ્રી પટેલ પ્રેમીલાબેન ખોડાભાઈ મોવલીયાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૬. ઉત્તરોતરના રેવન્યુ રેકર્ડઝ ગામનો નમુનો ૭/૧૨, ૮–અ, હક્કપત્રક નં.૬ માં નોંધ (પ્રમોલગેશન) ની નકલ.

૧૭. ટીપ્પણની નકલ.

[૧૦] તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના નામનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે આજથી દિવસ–૩૦ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. અને તેમ કરવાનમાં જો તમો કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલેકટ્રીક કનેકશન પરત સોંપી આપીશું તેમાં તમારે કોઈ જ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાના નથી. તેમજ જી.એસ.પી.સી.કંપનીનું ગેસ કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે આજથી દિવસ–૩૦ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. અને તેમ કરવામાં જો તમો કસુર કરશો તો અમો સદરહું ગેસ કનેકશન પરત સોંપી આપીશું તેમાં તમારે કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. થયેથી દિવસ ત્રીસમાં તમારે રાજકોટ મહાનગર પાલિકામાં આ ફલેટ પણ તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે તેમાં પણ તમારે કોઈ કસુર કરવાના નથી.

[૧૧] અમોએ રજી. કરાવેલ એ.ઓ.પી.ની નકલ તમોને આપેલ છે. જે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતો ને આધીન રહીને આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

[૧૨] અમો લખાવી લેનારએ સરકારશ્રીના ધારા ધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી.ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે તથા આ દસ્તાવેજ રજી. કરાવતા સમયે કે તે પહેલા અન્ય જે કોઈ

પ્રવર્તમાન કરવેરા હોય તે તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાના છે.

[૧૩] તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તમો ભવિષ્યમાં વેચાણ(રી–સેલ) કરો તો વેચાણ કરતા પહેલા એશોસીએશનનું ખરીદનારના નામ જોગનું એન.ઓ.સી. ફરજીયાત મેળવવાનું રહેશે. અને આ શરત તમો ખરીદનારએ કબુલ રાખતા તમોને આ ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ–૧ :-

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ **મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૩/૧** ની જમીનમાં (ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬(મવડી), એફ.પી.નં. ૩૬/૨) રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનમાં આવેલ **"લક્ષ્મી પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૭૧ થી ૭૫** તથા એફ.પી. મુજબ અન્ય ખંડની લાગુ જમીન સહિત કુલ જમીન ચો.મી.આ. **૯૯૭–૨૧** (બાંધકામ પ્લાન અનુસાર જમીન ચો.મી.આ. ૯૬૯–૧૮) ઉપર આવેલ વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુની લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ જે **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ બાંધકામ તથા ઈમારતની ચતુઃર્સિમા નીચે મુજબનુ છે.

બેઝમેન્ટમાં :– પાર્કીગ, બે સીડી, બે લીફટ, બે પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ,

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :– અગીયાર શોપ, અગીયાર W.C., બે લેડીઝ તથા બે W.C., હેન્ડીકેપ્ટ ટોયલેટ, કોમન યુરીનલ, કવર્ડ પાર્કીગ, ત્રણ સીડી, બે લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.

પહેલા માળમાં :– દસ શોપ, એક ટોયલેટ **તથા** લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ **તથા** લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ,

બીજા માળમાં :– લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ **તથા** લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ **તથા** લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ **તથા** લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, એવુ એક યુનીટ **તથા** બે સીડી, બે લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ,

ત્રીજા તથા ચોથા માળમાં :– લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એવા ત્રણ યુનીટ **તથા** લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ **તથા** લીવીગ, કિચન,

ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, એવુ એક યુનીટ **તથા** બે સીડી, બે લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ,

પાંચમા માળમાં :– લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ **તથા** લીવીગ, કિચન, ડાયનીગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ,

<u>ચતુઃર્સિમા</u>

ઉત્તરે :– લાગુ અન્યની મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે :– ૧૮–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રોડ આવેલ છે.
પુર્વે :– ૧૮–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રોડ આવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ–૨ (ફલેટનું વર્ણન) :–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ **"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીગ માંહેથી....... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ ફલેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ....... તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ........ એમ કુલ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**......) સહિતના ફલેટની ચતુઃર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– ....
દક્ષિણે :– ....
પુર્વે :– ....
પશ્ચિમે :– ....

–: પરિશિષ્ટ–૩ :–

"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામે ઓળખાતી બિલ્ડીગના વિંગ–"એ" તથા "બી" ની સહીયારી સુવિધા(કોમન એમીનીટીઝ) નીચે મુજબ આપવામાં આવશે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોયતળીયે આવેલ બેઝમેન્ટ પાર્કીગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીગ, તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા લીફટો, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોટીગ વોલ, છત/ટેરેસ, સોલાર, વોટર ટેન્ક, બહારના એલીવેશન, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વિજળી જોડાણ, મીટર રૂમ, પેસેજ, બહારની દીવાલ, બોર, મોટર, એન્ટ્રીગેઈટ વિગેરે આ શેડયુઅલમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. જયારે જરૂર પડે તેમાં રીપેરીગ કરવા માટે કોઈપણ પ્રકારની રીતે કોઈ ફલેટ માલીકએ અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી,વાંચી,વંચાવી, સમજી,વિચારીને સાવધ એટલે કે બીનકેફે અવસ્થામાં,અક્કલ હોશીયારીથી,અવેજની ચુકતે રકમ વસુલ મેળવીને કોઈપણ જાતના દબાણ વગર લખી આપેલ છે. જે અમને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસો વેરે કબુલ મંજુર છે. જે બદલ આ નીચે સહીઓ કરી આપી શાક્ષીની શાખો કરાવી આપેલ છે.

સ્થળઃ રાજકોટ., તારીખઃ– ...../..../.......

અત્રે:::મતુ અત્રે:::શાખ

.... ૧...

(શ્રી રાજેશભાઈ હરીલાલ મહેતા)

તે ગીરીરાજ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના જાતેથી ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી અધિકૃત મુખ્ય વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

૨...

–:: તે ફ્લેટ વેચનાર ::–

ફોટો

....

(શ્રી રાજેશભાઈ હરીલાલ મહેતા)

<u>તે ગીરીરાજ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના જાતેથી ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી અધિકૃત મુખ્ય વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે</u>

(તે ફલેટ વેચનાર)

ફોટો

....

(..................................)

(તે ફલેટ ખરીદનાર)

"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગના વિંગ "......" માંહેથી....... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા વોશ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ........ એમ કુલ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**......) સહિતનો ફલેટ છે.

....

(તે ફલેટ વેચનાર) **(તે ફલેટ ખરીદનાર)**

"ગીરીરાજ–૩ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગના વિંગ "......" માંહેથી....... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા વોશ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ........ એમ કુલ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**......) સહિતનો ફલેટ છે.

....	....
(તે ફલેટ વેચનાર)	**(તે ફલેટ ખરીદનાર)**