



ઓનરશીપના ધોરણો ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ

[(પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) ની
જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.....,
તા...../...../૨૦૨૦ થી નોંધણી કરાવેલ છે.)]

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ
રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ
સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત
બાંધવાની મંજૂરીવાળી "ધનરાજ પાર્ક-૧" તરીકે ઓળખાતી જમીનના
પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૨૯-૧૩ ઉપર આવેલ
"વજ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ
માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ
એરીયા ચો.મી.આ..... તથા લાગુ વોશનો કારપેટ એરીયા
ચો.મી.આ.....-..... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-.....
(વોશ એરીયા સહીત કુલ બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....) નો
ઓનરશીપના ધોરણો વેચાણ દસ્તાવેજ.

// ૨ //

વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા.
રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૦૯,
તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૦.

લખાવી લેનાર :-

(૧) (PAN :)

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

(૨) (PAN :)

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

રહે ઠે. :

.....

..... તે ફ્લેટ ખરીદનાર.

..... તે એલોટી.

જોગ લખી આપનાર :-

(૧) આશીષભાઈ ગીરધરભાઈ વિરડીયા (PAN :)

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

રહે ઠે. : "પરમેશ્વર" સૌરભ બંગ્લોઝ શેરી નં.૪,

પ્રદ્યુમન પાર્કની સામે, રાજ રેસીડન્સીના ગેઈટની સામેની શેરી,

નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

(૨) પરેશભાઈ કેશવજીભાઈ રાબડીયા (PAN :)

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

રહે ઠે. : "વ્રજભુમી", રાધાનગર શેરી નં.૨,

બોલબાલા ૮૦ ફુટ રોડ, ઢેબર રોડ (સાઉથ), રાજકોટ.

.....તે ફ્લેટ વેચનાર.

..... તે પ્રમોટર.

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ
છીએ કે :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ
રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ
સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત
બાંધવાની મંજૂરીવાળી "ધનરાજ પાર્ક-૧" તરીકે ઓળખાતી જમીનના

પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૨૯-૧૩ બરાબર ચો.વા.આ.૧૫૪-૪૪ (બાંધકામ પરવાનગી તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ સાથેની ખુલ્લી જમીન) અમો વેચનાર શ્રી આશીષભાઈ ગીરધરભાઈ વિરડીયા વિગેરેએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૧૨૦, તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ શ્રી દિનેશભાઈ બટુકભાઈ સોરઠીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ અમોએ સદરહું પ્લોટની જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ બનાવવાનું આયોજન કરતા સદરહું પ્લોટની જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટેનો બિલ્ડીંગ પ્લાન જે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં.૮૭૭, તા.૧૬/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજથી બિલ્ડીંગ પ્લાન અમોના અગાઉના માલીકના નામે મંજૂર કરેલ છે. ત્યારબાદ અમોએ મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનને રીવાઈઝ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં મંજૂરી અર્થે રજુ કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તેમની કચેરીના રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૦૯ તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજથી રીવાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરી આપેલ છે. જે મંજૂર થયેલ રીવાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગીની શરતોને આધીન રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું અમોએ સ્થાનિકે બાંધકામ કરેલ છે. તેમજ બાંધકામ પુર્ણ થતા અમોએ ધારા-ધોરણ મુજબ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન માંથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં....., તા...../..../૨૦૨૦ ના રોજથી મેળવેલ. જે રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું "વજ વિહાર" નામ રાખવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમોની સંયુક્ત માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેથી સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ વ્યય, વ્યવહાર, વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક સત્તા અને અધિકાર છે. તે અધિકારની રૂએ ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "ધનરાજ પાર્ક-૧" તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૨૯-૧૩ ઉપર આવેલ "વજ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના

..... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા લાગુ વોશનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... (વોશ એરીયા સહીત કુલ બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....) તથા ઓપન/કર્વડ પાર્કિંગ તે સાથે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને વેચાણ આપતા તમો ખરીદનાર પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ કિંમત વસુલી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મિલ્કત" તરીકે કરેલ છે. આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની ચર્તુ: સીમા શેડ્યુલ-"બી" માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુ: સીમા તથા સંપૂર્ણ વર્ણન/ સગવડતાઓ શેડ્યુલ-"એ" માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની કોમન સુવીધાઓ અને શરતોનું વર્ણન શેડ્યુલ-"સી" માં દર્શાવેલ છે તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ કરાવેલ નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-"૧" માં રજુ છે.

- (૨) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "ધનરાજ પાર્ક-૧" તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૨૯-૧૩ ઉપર આવેલ "વજ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા લાગુ વોશનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... (વોશ એરીયા સહીત કુલ બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....) જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં તમોને અમોના તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હકકો સહીત વેચાણ કિંમત રકમ વેચાણ કિંમત રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણથી આપેલ છે. જેનો સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ તમોની પાસેથી નીચેની

વિગતે મળી ગયેલ છે.

રકમ રૂા.

વિગત

રૂા...../-

અંકે રૂપિયા પુરાનો
....., શાખાના ચેક
નં....., તા..... ના રોજ તમો
ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચનારને ચેકથી
મળેલ છે.

રૂા...../-

કુલ અંકે રૂપિયા પુરા.

તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચનારને સદરહું મિલકત સંબંધેનો સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ ઉપરોક્ત વિગતે મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ લખી આપીએ છીએ. અને અવેજ બાબતે હવે અમોને કે અમોના વંશ, વાલી, વારસોએ કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાના નથી. જેની અમો વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૩)

સદરહું મિલકત અંગે અમોએ વીલ કે અન્ય પ્રકારે કોઈપણ જાતની તબદીલી કે સેટલમેન્ટ કે ટ્રસ્ટ, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે વ્યવસ્થા કરી નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનો આજરોજ હાલ જે સ્થિતિમાં છે. તે સ્થિતિમાં શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, પ્રત્યક્ષ અને બીનતકરારી કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. આ બાબતે કોઈપણ જાતનો વાંધો, તકરાર રહેતો નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૪)

અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને અમોના તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હકકો સહીત વેચાણ આપેલ છે. તેનો સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ ઉપરોક્ત વિગતે તમારી પાસેથી સ્વીકારી લઈ તેનો કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે. તેમજ આજથી તમો તેના માલીક અને કબજેદાર થાવ છો. તે તમો યાવતચંદ્ર દિવાકરો વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો, યા તમારૂં દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરજો તેમાં હવેથી અમોનો કે અમોના વંશ, વારસો, વાલી, કબજેદાર, દાવેદાર, હિસ્સેદાર કે અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ દરદાવો લેણું કરજ, ગીરો, બોજો, લીયન, ચાર્જ અગ્રહકક, ભરણ પોષણનો હકક, વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈ પ્રકારનો હકક અધિકાર નથી. તેમ છતાં આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલકત સંબંધે અમોના કે અમોના

પુરોગામીના માલિકી કબજા નામ ટ્રાન્સફર, ટાઈટલ સબંધે કોઈ ભવિષ્યમાં વાંધો તકરાર ઉઠાવે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ પરીણામની જવાબદારી અમોની તથા અમોના વંશ-વારસો, વાલી, સહીત બધાની રહેશે અને તેવી તમામ રકમ તમો અમોની પાસેથી કોર્ટ ખર્ચ સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે, અર્ધસરકારી સંસ્થાનું કે, રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કનું કે, સહકારી બેન્કનું કે, ખાનગી વ્યક્તિ, આસામી, પેઢી, કંપની કે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કરજ, ગીરો, બોજો, ચાર્જ, વિગેરે નથી તેમજ અમોએ તેના ઉપર લોન લીધી નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે ખાનગીમાં તેની વ્યવસ્થા, સેટલમેન્ટ, ગીરો, બક્ષિસ, વિગેરે કરેલ નથી. તેમજ સદરહું મિલ્કત એકવાયર કરવા અંગે અમોને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી. તેમજ સદરહું મિલ્કત કે તેનો કોઈ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલ નથી. તેમજ કોઈપણ અદાલતમાં કોઈ હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ આ મિલ્કત અમોની માલિકીની છે. તેમાં અમોના સિવાય અન્ય કોઈનો લેસ હકક અધિકાર નથી. તેવી ઉપરની તમામ બાબતોનું તમોને પાકુ વચન, વિશ્વાસ, અને ખાત્રી આપીને સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને આ સદરહું મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે.

(૬) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની સદરહું મિલ્કત હાલ જે માળ ઉપર આવેલ છે તે જ ફ્લોરમાં તમો ખરીદનારએ ખરીદેલ તમારી માલિકી હકકવાળો ભાગ છે. તેથી તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબના ભાગનું ચણતરકામ કરવું પડે તે વખતે બાંધકામનું જે ખર્ચ થશે તેની સ્કેવરફીટના હિસાબે વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારએ આપવાની છે. અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્યના ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈ અનુસાર બીજા માલિકો સાથે તમો ખરીદનારનો માલિકી હકક રહેશે.

(૭) આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત અંગેના આજ દિવસ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, જેવા કે મહેસુલ, લેવી, શેષ વિગેરે અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. તેમ છતાં આજરોજ પહેલાના આવા કોઈ વેરાઓ

ભરવાના બાકી હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમોએ ભરપાઈ કરી આપવા છે. જેની અમો વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ તેનો નામ બદલો અમોએ તમોને તમોના ખર્ચે કરાવી આપવો છે. તે અંગેની જરૂરી અરજીઓમાં અમોએ અમોની સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે અને હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવું છે.

- (૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે :-
- (૧) રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૦૯, તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજની નકલ. તથા આરંભ પ્રમાણપત્રની નકલ. તથા મંજૂર થયેલ રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
 - (૨) અમો વેચનારના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૨ ની નકલ.
 - (૩) શ્રી આશીષભાઈ ગીરધરભાઈ વિરડીયા વિગેરે જોગ દિનેશભાઈ બટુકભાઈ સોરઠીયાએ દસ્તાવેજ અનું. નં.૧૨૦, તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
 - (૪) રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૭૭, તા.૧૬/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજની નકલ. તથા આરંભ પ્રમાણપત્રની નકલ. તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
 - (૫) શ્રી દિનેશભાઈ બટુકભાઈ સોરઠીયા જોગ શ્રી મનસુખભાઈ નાગજીભાઈ સુવાગીયાએ દસ્તાવેજ અનું. નં.૩૯૧૨, તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
 - (૬) શ્રી મનસુખભાઈ નાગજીભાઈ સુવાગીયા જોગ શ્રી જયંતીભાઈ પરસોતમભાઈ ભાલારાએ દસ્તાવેજ અનું. નં.૩૪૪૪, તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
 - (૭) શ્રી જયંતીભાઈ પરસોતમભાઈ ભાલારા જોગ શ્રીમતિ શોભનાબેન અનિલભાઈ ગજેરા વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી પ્રવિણભાઈ પોપટભાઈ વેકરીયાએ દસ્તાવેજ અનું. નં.૧૭૩૫૬, તા.૦૭/૧૧/૨૦૦૭ ના રોજ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની

નકલ.

- (૮) શ્રી પ્રવિણભાઈ પોપટભાઈ વેકરીયા જોગ શ્રીમતિ શોભનાબેન અનિલભાઈ ગજેરા વિગેરેએ તા.૦૬/૦૭/૨૦૦૭ ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાંની નકલ.
- (૯) શ્રીમતિ શોભનાબેન અનિલભાઈ ગજેરા વિગેરે જોગ શ્રી જીણાભાઈ ટપુભાઈ પટેલએ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૯૭૮૭, તા.૦૬/૦૭/૨૦૦૭ ના રોજ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૧૦) રાજકોટ કલેક્ટર કચેરીના હુકમ નં.એનએ.લેરેકોક-૬૫-કેસ નં.૨૯૮/૦૬-૦૭, તા.૨૦/૦૬/૨૦૦૭ ના રોજ થયેલ બીનખેતી હુકમની નકલ.
- (૧૧) રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ જમીન આંકવા/ભાગના વર્ગીકરણ નં.૧૬૧, તા.૦૫/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજના લે-આઉટ મંજૂરી લેટરની નકલ. તથા મંજૂર થયેલ બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- (૧૨) પાર્ટ પ્લાન તથા ઝોન સર્ટીફિકેટની નકલ.
- (૧૩) માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ ની નકલ.
- (૧૪) રેવન્યુ રેકર્ડ બીનખેતી ૭/૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકની ઉતરોતર પ્રમોલગેશનની નકલો.
- (૧૫) રેવન્યુ ટીપ્પણની નકલ.

ઉપરોક્ત મુજબની ફાઈલ સાથેના ઉતરોતરના ટાઈટલ ડીડઝ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ હોય તેથી ભવિષ્યમાં ટાઈટલના ડોક્યુમેન્ટ બાબતે તમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. જેની વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપેલ છે.

- (૯) પ્રમોટરે સદરહું બિલ્ડીંગનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં..... ના રોજથી નોંધણી કરાવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કતને લગતું તમારા નામ જોગ કરી અપેલ બાનાખત/સેલ એગ્રીમેન્ટ/કબજા રહીત સાટાખત કરાર

અમોએ "રેરા" કાયદાની જોગવાઈ મુજબ અનું. નં....., તા..... થી નોંધાવેલ છે. તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન સદરહું મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તથા રેરા કાયદાની જોગવાઈઓનું તમો ખરીદનારએ તથા અમો વેચનાર(પ્રમોટર)એ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારે કસુર કરવાની નથી.

- (૧૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા વેલ્યુએશનનો સંપૂર્ણ ખર્ચ તમો ખરીદનારએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા વેલ્યુએશનની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:-: શેડ્યુલ-"અ" :-:

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "ધનરાજ પાર્ક-૧" તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૨૯-૧૩ ઉપર આવેલ "વજ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની ચર્તુ : દિશા તથા સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

- ઉતરે : લાગુ સર્વે નં.૪૧૦ પૈકીની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮-૪૬ છે.
- દક્ષિણે : પ્લોટ નં.૬૪ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮-૨૯ છે.
- પૂર્વે : ૭-૫૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૮-૩૧ છે.
- પશ્ચિમે : પ્લોટ નં.૬૬ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૫-૮૧ છે.

"વજ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ગાઉન્ડ ફ્લોર :- કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફ્લોર થી :- લીવીંગ, કિંચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવા બે યુનીટ તથા ફીર્થ ફ્લોર સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ.

:-: શેડ્યુલ-"બી" :-:

"વજ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા લાગુ વોશનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... (વોશ એરીયા સહીત કુલ બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....) ની ચર્તુ : દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

વણવહેચાયેલ કોમન જમીનમાં વરાડે પડતા હિસ્સાનો એરીયા ચો.મી.આ.....

:-: શેડ્યુલ-"સી" :-:

સદરહું પ્રોજેક્ટની સામાન્ય (સહીયારી) સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

શેડ્યુલ "એ" માં દર્શાવેલ સમગ્ર બિલ્ડીંગ હેઠળની જમીન, બીમ, પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પેસેજ, પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, સીડી રૂમ, લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈટના ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગનું ફીટીંગ્સ, વોટર કનેક્શન ફીટીંગ્સ, વોટર ટેંક, ઓવર હેડ વોટર ટેંક વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ છે.

ઉપરોક્ત આ બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ છે જે કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે અને તેની જાળવણી કરવા માટેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ એશોસીએશન દ્વારા વસુલ કરવામાં આવશે.

આ ફ્લેટ/ બિલ્ડીંગમાં તમામ પ્રકારનો માલ-સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર.

- (૨) બહારની દિવાલ ડબલ કોટેડ સ્ટેન્ડ, ફેઈસ પ્લાસ્ટર એકેલીક વોટર પ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની દિવાલો સીંગલ કોટેડ પ્લાસ્ટર વ્હાઈટ સીમેન્ટ બેઈઝડ પુટી સાથે.
- (૩) દરવાજા : સ્ટાન્ડર્ડ લેમીનેશન ડીઝાઈનર સાથેના ડોર.
- (૪) બારી : પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ વિન્ડો.
- (૫) ફ્લોરોંગ : વિક્ટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ, વોશ એરીયા ફ્લોર ટાઈલ્સ, સીડી તથા સીડી રૂમમાં ગ્રેનાઈટ અથવા મારબલ અથવા ફ્લોર ટાઈલ્સ, પાર્કિંગમાં કોટાસ્ટોન અથવા ઈન્ટર લોફીંગ પેવર બ્લોક અથવા પાર્કિંગ ટાઈલ્સ તથા ટેરેસમાં ફ્લોર ટાઈલ્સ અથવા ચાઈના મોઝેક.
- (૬) રસોડું : પોલીસ્ટ ગ્રેનાઈટ પ્લેટ ફોર્મ, ૩" પહોળો ગ્રેનાઈટ ડેડો, ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લીટલ લેવલ સાથે.
- (૭) બાથરૂમ/ટોયલેટ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ અથવા વિક્ટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ લીટલ લેવલ સુધી, સારી કોલીટીનું પ્લમ્બરીંગ ફીટીંગ્સ.
- (૮) ઈલેક્ટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
- (૯) લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

સદરહું "વજ વિહાર" મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્સીયલ એકમ છે. તેથી સદરહું બિલ્ડીંગએ રીતે સહમાલીકીનું છે. તેથી ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સ ડેવલોપમેન્ટ નિયમો તથા નીચે દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહું મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમજ ખરીદનાર ભવિષ્યમાં આ મિલકત વેચાણ કરેતો નીચે મુજબની શરતોને આધિન વેચાણ આપવાનું રહેશે.

- (A) એવું કબુલ કરવામાં છે કે વેચાણના દસ્તાવેજ મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને મકાન વશરાશ પ્રમાણપત્ર આવ્યા/કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શક્ય હોય 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. તેમજ સદરહું આવી ક્ષતીમાં કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરની કે સ્ટ્રક્ચરને લગતી ખામીઓ ધ્યાનમાં આવે તો આ માટે વેચનાર (પ્રમોટર) જવાબદાર રહેશે નહીં. અથવા આવી ક્ષતીઓમાં જેમ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ તથા તેની સેવાની ગુણવત્તાને તથા સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે વેચનાર (પ્રમોટર) ની કંટ્રોલ (કાર્ય ક્ષમતા) બહાર હોય છે.

(B) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીએ એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં સદરહું મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો 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.

જ્યારે મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોશીએશન 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.

(C) તમોને બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં મંજૂર થયા પ્રમાણેના બિલ્ટઅપ/કારપેટ એરીયા મુજબના એકમનું વેચાણ આપેલ છે. એટલે તમો તેટલા જ ક્ષેત્રફળના માલિક થાઓ છો.

- (D) સદરહું બિલ્ડીંગનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા બાદ બિલ્ડીંગની હાલની FSI., તેમજ ભવિષ્યની વધારાની FSI. તથા બિલ્ડીંગની ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસી (ટેરેશ) માં પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારો હક્ક, અધિકાર રહેશે નહીં. તેમજ બિલ્ડીંગની હાલની FSI., તેમજ ભવિષ્યની વધારાની FSI. તથા બિલ્ડીંગની ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસી (ટેરેશ)માં હક્ક, અધિકાર કાયમને માટે સદરહું બિલ્ડીંગના "એસોશીએશન ઓફ એલોટી" એટલે કે આ બિલ્ડીંગ "ઓનર્સ એસોશીએશન"નો રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- (E) નીચેના ભાગે મંજૂર થયેલ પાર્કીંગમાં તમારા કબજામાં રહેતી જગ્યાનાં પ્રમાણમાં માત્ર પાર્કીંગ પુરતો જ હક્ક રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગની ટોપ ફ્લોરની અગાસીનો તમો ખરીદનારએ અન્ય ફ્લેટ હોલરો સાથે સંયુક્ત રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ તથા ભોગવટો કરી શકશો. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- (F) તમોને વેચાણ આપેલ એકમવાળી મિલ્કતમાં જે ભાગ સહીયારો છે તેનો જાળવણી, સાચવણી તથા વ્હાઈટ વોશ તેમજ સામાન્ય સુવિધા અંગે તમામ પ્રકારનાં ખર્ચ જેવા કે કોમન મેઈન્ટેનન્સ, કર-કિરાયો-પાણી વેરો વિગેરે તમારે અન્ય માલીકો સાથે સલાહ સંપત્તી નક્કી કરીને જગ્યાના કબજાના પ્રમાણમાં વરાડે ભોગવવાનો રહેશે. જે ખર્ચ તમોએ બિલ્ડીંગના ઓનર્સ ઓફ એસોશીએશનને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે અને આ મેઈન્ટેનન્સ ફંડ સમયસર નહીં ચુકવવામાં આવે તો કોમન સુવિધાઓ બંધ કરવામાં આવશે જે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કરવાનો નથી.
- (G) તમારા એકમ પુરતાં અંદરના ભાગનો વ્હાઈટ વોશ તથા સમારકામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો છે તથા ઈમારતને નુકશાન ન થાય તથા અન્ય માલીકોને અડચણ ન થાય તે રીતે વર્તવાનું છે.
- (H) ભવિષ્યમાં મિલ્કત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હક્ક રહેશે

અને તેના સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલિકી હકક તરીકે તેનો કબજો પ્રાપ્ત કરી શકશો.

- (I) તમોને વેચાણ આપેલ એકમનો કાયદેસરના રહેણાંક માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનો ગેરકાયદેસરના ધંધા માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- (J) સદરહું બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપરાંત બાકીના યુનીટો/મિલ્કત/ફ્લેટસનું ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે. એટલે તમો ખરીદનાર બિલ્ડીંગના કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થયા તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં. તમો એ.સીના પાઈપ, એ.સી.ના ડક્ટીંગ, લોખંડના બ્રેકેટ, ઈલેક્ટ્રીકના પાઈપ, વોટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ કામ માટે તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારના કામકાજ માટે સદરહું બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગના સ્ટ્રક્ચરમાં એટલે કે બીમ, કોલમમાં જરી, ખાંચો, હોલ કે ગાબડુ કરવું જેવા કામકાજો કરી બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારને આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.
- (K) બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન પેસેજનો ઉપયોગ હાલવા ચાલવા સિવાય અન્ય હેતુ માટે કરવાનો નથી. તેમજ બિલ્ડીંગના કોમન પેસેજમાં કોઈપણ જાતની વસ્તુ રાખી શકશો નહીં કે બિલ્ડીંગના કોમન પેસેજનો પ્રાઈવેટ ઉપયોગ કરી શકશો નહીં.
- (L) સદરહું મિલ્કતનું બાંધકામ ફીટીંગ વિગેરે તપાસી વેચાણ આપેલ છે તેથી તમો વ્યક્તિગત રીતે અથવા અન્ય માલિકો સાથે તે બાબતે કોઈ તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશો નહીં.
- (M) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત તમો ભવિષ્યમાં વેચાણ (રી-સેલ) કરો તો વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરતા

પહેલા એસોશીએશનએ નક્કી કરેલ તે પ્રમાણે ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ કરી એસોશીએશનનું ખરીદનારના નામ જોગનું એન.ઓ.સી. ફરજિયાત મેળવવાનું રહેશે. અને આ શરત તમો ખરીદનારએ કબુલ રાખતા તમોને આ સદરહું મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે.

- (N) સદરહું ઉપરોક્ત "વજ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર્સ "વજ વિહાર" ફ્લેટસ ઓનર્સ એસોશીએશન" ના આપોઆપ સભ્ય બને છે અથવા સભ્ય બનવું ફરજિયાત છે. તેથી અમોએ રજી. કરાવેલ ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સ ડેવલોપમેન્ટની નકલ તમોને આપેલ છે. તે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ સદરહું મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમજ ઓનર્સ એસોશીએશન તરફથી ભવિષ્યમાં પણ જે કાંઈ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન અમલમાં લાવશે તેનું પણ તમો મિલ્કત ખરીદનારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (O) તમો લખાવી લેનારએ સરકારશ્રીના ધારા-ધોરણ મુજબ સર્વિસ ટેક્સ/GST કે અન્ય કોઈપણ કરવેરાની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે તથા આ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા સમયે કે તે પહેલા અન્ય જે કોઈ પ્રવર્તમાન કરવેરા હોય તે તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનારને ચુકવવાના છે.
- (P) આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કતનું માપ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો મિલ્કત ખરીદનારએ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.
- (Q) સદરહું મિલ્કતવાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે. જે હકીકતે તમો ખરીદનારએ બિલ્ડીંગના બિલ્ડીંગ પ્લાન, બિલ્ડીંગની મંજૂરી, ડીઝાઈન તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ, બિલ્ડીંગનું

બાંધકામ, ફીટીંગ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ સદરહું મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેથી તમો વ્યક્તિગત રીતે કે અન્ય માલીકો સાથે તે બાબતે કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશો નહીં.

- (R) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજ પુરાવાઓ અમો વેચનાર પાસે હતા તે તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. આ દસ્તાવેજો કે કાગળો સિવાય અમો વેચનાર પાસે સદરહું મિલ્કતને સંબંધીત અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ કે કાગળો આવેલ નથી. જેને તમો મિલ્કત ખરીદનારે જોઈ ચકાસી અને ખરાઈ કરેલ છે. અને તમો ખરીદનારને સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર હોવાની ખાત્રી તથા સંતોષ થયેલ છે. જેથી ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ભવિષ્યમાં ઉઠાવી શકશો નહીં.
- (S) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ શરતો સિવાય ફ્લેટસ હોલર વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા, વાંધો-તકરાર કે મત-ભેદ ઉભા થાયતો તેનો નિકાલ ગુજરાત ઓનરશીપ ઓફ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ મુજબ કરવાનો રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(T) **SEVERABILITY / અલગતા બાબત :-**

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે.

અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(U) **DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-**

આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(V) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળી ઈમારતમાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, કોમન પાર્કીંગ, પ્રોજેક્ટના ટાઈટલો વિગેરે જે જે સહીયારી સુવીધાઓ છે તે તમો ખરીદનારાઓની સર્વિસ સોસાયટી/ એસોશીએશનને તબદીલ કરવામાં આવશે. તથા કોમન એરીયામાં અમો પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક દાવો રહેશે નહીં.

ઓનરશીપના ધોરણે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી, જીવકાયમ રાખી, બીનકેફે, કોઈ પણ જાતની ધાક-ધમકી વગર, લાલચમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમોના વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધન કર્તા રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ નીચે અમોએ અમોની સહી કરી શાખ નંખાવી આપેલ છે.

ઓનરશીપના ધોરણે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી, જીવકાયમ રાખી, બીનકેફે, કોઈ પણ જાતની ધાક-ધમકી વગર, લાલચમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમોના વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધન કર્તા રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ નીચે અમોએ અમોની સહી કરી શાખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ.

તા. : / / ૨૦

અત્રે મતુ અત્રે
શાખ

..... ૧.
આશીષભાઈ ગીરધરભાઈ વિરડીયા
(વેચનાર નં.૧)

..... ૨.
પરેશભાઈ કેશવજીભાઈ રાબડીયા
(વેચનાર નં.૨)

..... ફોટો
આશીષભાઈ ગીરધરભાઈ વિરડીયા
(વેચનાર નં.૧) અંગુઠાની છાપ

..... ફોટો
પરેશભાઈ કેશવજીભાઈ રાબડીયા
(વેચનાર નં.૨) અંગુઠાની છાપ

..... ફોટો
શ્રી
(ખરીદનાર નં.૧) અંગુઠાની છાપ

..... ફોટો
શ્રી
(ખરીદનાર નં.૨) અંગુઠાની છાપ

// ૧૯ //

(વેચનારની સહી)

(ખરીદનારની સહી)

સરનામુ :- ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૧૦ પૈકી ૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "ધનરાજ પાર્ક-૧" તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૨૯-૧૩ ઉપર આવેલ "વજ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં....., મવડી, રાજકોટ.