

ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેંચાણ દસ્તાવેજ

રાજકોટ શહેરમાં, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં, આવેલ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૬૧ પૈકીની જમીનના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન મુજબના મુળ પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન - ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૧૦ ની ટી.પી. સ્કીમના ફાયનલ પ્લોટના સ્કેચમાં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળ મુજબની જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭-૦૦ ઉપર આવેલ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ માંહેથી ..... ફ્લોર પર આવેલ ફલેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ આ..... ચો.મી.આ..... + વોશ એરીયા ચો.ફુટ આ..... ચો.મી.આ..... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ આ..... ચો.મી.આ..... (કુલ બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.ફુટ આ..... ચો.મી.આ.....) છે તે ફલેટ-મિલ્કતની વેંચાણ કિંમત રૂ..... અંકે રૂપિયા .....પુરામાં ઓનરશીપ ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ.

લખાવી લેનાર:-

PAN NO:

સરનામું: .....,

....., રાજકોટ.

...તે ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર:-

'બાલાજી એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો:

PAN NO: AAUFB 4507 B

- (૧) શ્રી દર્શનભાઈ દિલીપભાઈ ઉદાણી,  
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૩, ધંધો: વેપાર, રે. રાજકોટ.
- (૨) શ્રી યશભાઈ નિલેશભાઈ રાઠોડ,  
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૧, ધંધો: વેપાર, રે. રાજકોટ.  
એડ્રેસ: ૨-રાજહંસ સોસાયટી,  
સોજીત્રા નગર ટાંકાની સામે, રાજકોટ.

...તે વેંચનાર

જત અમો આ ફલેટનો વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે:-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં, શહેર રાજકોટમાં, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં, આવેલ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૬૧ પૈકીની જમીનના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન મુજબના મુળ પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન - ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૧૦ ની ટી.પી. સ્કીમના ફાયનલ પ્લોટના સ્કેચમાં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળ મુજબની જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭-૦૦ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટનાં સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (ઝોન-૩) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૧૮૨ નંબરે તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૮ થી નોંધાયેલ અમારા જોગના રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી જીજ્ઞાબેન જીતેન્દ્રભાઈ રાઠોડ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જગ્યાએ રહેણાંકનાં હેતુ માટેના ફલેટસ ટાઈપના લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા અંગેનાં રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી ડેવ.ઈ.નં. ૮૬૪ તા. ૨૮/૧૧/૨૦૧૮ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ

બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ તેમજ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૪૭ તા. ૧૧/૦૩/૨૦૧૯ મુજબ સદરહુ જગ્યાએ રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટસ ટાઈપના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, ઉપરોક્ત મિલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે અને અમો આ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... ના સ્વતંત્ર માલિકી, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર છીએ અને તેનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને વેંચાણ કરવાના સંપૂર્ણ હકક સત્તા અને અધિકાર અમને મળેલ છે. (આ ડોક્યુમેન્ટમાં હવે પછી આ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર ..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... ને 'મિલ્કત' સંજ્ઞાથી સંબોધવામાં આવશે.)

મે. બાલાજી એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારીના દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દરજજે આ ડોક્યુમેન્ટમાં સહી કરવા સહિતની અમોને સત્તા છે. તેવું આથી પાર્કુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

સદરહુ આ મિલ્કતનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથેના શેડ્યુલ-એ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તથા તમોને વેંચાણથી આપેલ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથેના શેડ્યુલ-બીમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. અને સહીયારી સુવિધા વિગેરે શેડ્યુલ-સી માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૨) તમો ખરીદનારાઓ સાથે અમો વેંચનારએ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... જેની વેંચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા ..... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જે મિલ્કત અમો વેંચનારની માલિકીની છે અને આ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર ..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટનો ચુકતે અવેજ તમો મિલ્કત ખરીદનાર તરફથી નીચેની વિગતે અમો મિલ્કત વેંચનારને.... મળેલ છે. આ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર ..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટનું સવિશેષ વર્ણન આ નીચે દર્શાવેલ શેડ્યુલ-બી માં દર્શાવેલ છે અને તે મિલ્કતના માલિક તરીકે તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય તથા સહીયારી (ઈનસેપરેબલ) સુવિધાઓ કે જેનું સવિશેષ વર્ણન આ નીચે દર્શાવેલ શેડ્યુલ-સી માં દર્શાવેલ છે. તેનો બધા હોલ્ડરોએ મજમુ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તે રીતે આ મિલ્કત તમો ખરીદનારને રૂા..... અંકે રૂપિયા ..... પુરામાં વેંચાણ આપીને તેનો ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપીએ છીએ જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

(૩) આ તમોને વેંચાણ આપવામાં આવેલ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટનો ચુકતે અવેજની રકમ અમને તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા ..... પુરા ..... બેંક,  
..... શાખા, રાજકોટના ચેક નં.....  
તા..... થી તમારા તરફથી અમોને મળેલ છે તેમજ  
રૂા..... અંકે રૂપિયા ..... પુરા ..... બેંક,  
..... શાખા, રાજકોટના ચેક નં.....  
તા..... થી તમારા તરફથી અમોને મળેલ છે.

૩૧..... અંકે રૂપિયા ..... પુરા.  
 ઉપરની વિગતે અમો ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા  
 ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટનો વૈચનારને ચુકતે અવેજ મળી ગયેલ છે તેની અમો પાકી પહોંચ  
 સ્વીકારીએ છીએ.

(૪) સદરહુ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા  
 ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટ તેના માલિકી કબજા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારના હકકો  
 સહિત તેનો ખાલી શાંત, નિર્ભય, નિર્મળ અને બિનતકરારી કબજા સાથે મિલકત તમોને સોંપી આપેલ છે.  
 જે તમો લીલાવંશ, પરંપરા, ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દીલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ,  
 ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે અન્ય કોઈપણનો  
 કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, દરદાવો, લેણું, કરજ કે ગીરો બોજો નથી. આમ છતાં  
 પણ ભવિષ્યમાં તે સંબંધે અમારા કે કદી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉઠાવે કે દરદાવો કરે તો તેવા  
 પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા પરીણામને નુકશાનીની જવાબદારી અમારી તથા અમારા  
 વાલી વંશ વારસોને શીરે છે અને તે તમો કાયદેસર ખર્ચ સહિત વસુલ કરવા હકકદાર છો. તેનું આથી  
 તમોને પાકું, વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૫) આ તમોને વૈચાણ આપેલ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ  
 એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટ ઉપર કોઈ લોન, ગીરો બોજો કરેલ નથી કે સરકારશ્રીનું  
 કે સહકારી બેન્કે કે અન્ય કોઈ બેન્ક કે વ્યક્તિનું પેઢીનું કે અન્ય કોઈ બેંકનું લેણું, કરજ, બોજો, બક્ષિસ,  
 ટ્રસ્ટ, સેટલમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. તેવા તમામનું આથી તમોને પાકું વચન  
 અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

(૬) આ તમોને વૈચાણ આપેલ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ  
 એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટમાં આવેલ ફ્લેટ ઉપરના વેરા બીલો, નળ અને લાઈટના  
 બીલો વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરા, બીલો તમો તમારા ખર્ચે, તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવજો તેવા  
 જરૂરી તમામ પ્રકારના ટ્રાન્સફર ફોર્મમાં અમારે અમારી સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવાની છે.

(૭) આ તમોને વૈચાણ આપેલ સદરહુ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો  
 કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટનો વૈચાણ દસ્તાવેજ અમારે તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ  
 કરાવી આપવાનો છે. વૈચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ પેપર,  
 રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ ફી તમો ખરીદનારના શીરે છે અને આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે  
 ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કે વેલ્યુએશન અંગે જે કોઈ જવાબદારી ઉભી થાય તે તમો ખરીદનારની રહેશે.

(૮) આ તમોને વૈચાણ આપેલ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ  
 એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટમાં આવેલ ફ્લેટ માલિકી ધોરણે વૈચાણ આપેલ હોઈ તે  
 મિલકત પરત્વેના તમારા હકક, અધિકાર, જવાબદારી અને મર્યાદાઓ નીચે મુજબ છે.

(એ) આ એપાર્ટમેન્ટને ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા તેને આનુસંગિક કાયદા અને  
 નિયમો મુજબ તમોને વૈચાણ આપેલ મિલકતનાં માલિક બનો છો.

(બી) તમોને વૈચાણ આપેલ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ  
 એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટની જગ્યાની અંદરના મર્યાદિત ભાગ પુરતો તમારો  
 અબાધિત માલિકી હકક રહેશે. તમોને વૈચાણ આપેલ ફ્લેટનો વહિવટ, વૈચાણ, બક્ષિસ, એસાઈનીથી કે

ભારેથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે તમારી ઈચ્છા અનુસાર તેનો ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરી શકશો કે તેના પર ગીરો, બોજો કરવા તમો હકકદાર છો અને રહેશે અને એ રીતે તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતની જગ્યા એક્સક્લુઝીવ પોસેશનમાં ગણાશે.

(સી) આ બિલ્ડીંગમાં અન્ય માલિકી ધોરણે ધારણ કરનારાઓ યુનિટ ધારકો સાથે તમારે સંપૂર્ણ સાથ અને સહકારથી રહેવાનું છે. બીજાને કશી આડસ અડચણ કે મુશ્કેલી પડે તે રીતે કે અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે ગેરસમજ, મતભેદ કે વાંધો તકરાર ઉત્પન્ન થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી.

(ડી) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતનો ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે તે સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશો નહિં.

(ઈ) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતના અંદરના ભાગ પુરતુ રંગરોગાન, ડેકોરેશન વગેરે તમો ખરીદનાર તમારી ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશો જ્યારે બહારની દિવાલો કે સામુહિક સુવિધાના ભાગમાં રંગ રોગાન કે રીપેરીંગમાં તમો ખરીદનારે વરાળે પડતો ભાગ ભોગવવાની રહેશે.

(એફ) આ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલી સામુહિક સહીયારી, અવિભાજ્ય સુવિધાવાળી જગ્યામાં તમો ખરીદનાર ક્યારેય કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ ચણતર કે પાર્ટીશન કરી શકશો નહીં કે તેના વપરાશમાં આડસ, અડચણ ઉભી કરી શકશો નહીં. બિલ્ડીંગનાં એલીવેશન કે દિવાલોમાં ફેરફાર કરી શકશો નહીં સામુહિક સુવિધાવાળી અવિભાજ્ય મિલ્કતનો તમો કોઈપણ સંજોગોમાં વિભાજન કે અલગ હિસ્સો કરી શકશો નહિ.

(જી) ભવિષ્યમાં કુદરતી કારણોસર કે અકસ્માત કે આકસ્મિક કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય અગર તેનાં કોઈ ભાગને નુકશાન પહોંચે તો તમો ખરીદનારાઓની જે ફ્લેટ જે ભાગમાં અને જે ફ્લોર ઉપર આવેલ છે તેજ રીતે અને તેજ મિલ્કતમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારી માલિકી હકકવાળા ભાગનું જે તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ ચણતર કામ કરવાનું છે, અને તે વખતે રીપેરીંગ કે ચણતરમાં તમો ખરીદનારે વરાડે પડતો ભાગ ભોગવવાનો રહેશે અને તમો ખરીદનારે હાલ જે રીતે અને જેટલો ભાગ ખરીદેલ છે તેટલો જ ભાગ વાપરવા હકકદાર રહેશે.

(એચ) આ એપાર્ટમેન્ટને લગતા કોઈપણ જાતનાં તકરારી પ્રશ્નોનો નિકાલ જે-તે સમયે અમલી એવા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા તેના નિયમો અને તેને આનુસંગીક કાયદા મુજબ કરવાનો રહેશે.

(આઈ) આ બિલ્ડીંગની સામુહિક સુવિધાની ખુલ્લી જગ્યા જેમ કે કોમન પાર્કિંગ વગેરેમાં તમો ખરીદનાર કે અન્ય યુનિટ ધારકોએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનું રીઝર્વેશન, પાર્ટીશન કે ભાગલા પાડી શકાશે નહીં.

(જે) આ આખા બિલ્ડીંગ એટલેકે એપાર્ટમેન્ટનું નામ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) રાખવામાં આવેલ છે તેમાં ક્યારેય ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(૯) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ફ્લેટવાળી ઈમારતમાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, કોમન પાર્કિંગ, પ્રોજેક્ટના ટાઈટલો વિગેરે જે જે સહીયારી સુવિધાઓ છે તે તમો ખરીદનારાઓના એસોસીએશન/સોસાયટીને તબદીલ કરવામાં આવશે તથા કોમન એરીયા ઉપર અમો પ્રમોટરનો કોઈ હકક દાવો રહેશે નહીં.

(૧૦) ઉપરોક્ત મિલ્કત ઉપર 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) નામની ઈમારતું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેક્ટ અમો વેંચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નં..... છે.

(૧૧) સદરહુ ફલેટવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહીં.

(૧૨) મજકુર યોજનાનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનારને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તે તથા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ટેરેસનો સપુર્ણ માલિકી હક્ક તે સોસાયટીના સભ્યોનો રહેશે એટલેકે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ મળતી વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા કોમન ટેરેસનો હક્ક અમો વેચાણ આપનારનો રહેશે નહિં.

(૧૩) 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) બિલ્ડિંગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલિકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દાદારની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કોઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલિકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એસોસીએશન/સોસાયટીને તમામ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) / કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ-૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(૧૪) SEVERABILITY / અલગતા બાબત

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈઓને અથવા તે હેઠળ નિયમો 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 પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૫) અમો વૈચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપૂર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૧૬) આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૧૭) તમોને વૈચાણ આપેલ સદરહુ ફ્લેટ અંગે આપણી વચ્ચે થયેલ વૈચાણ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા એલોટમેન્ટમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું તથા રેરાના કાયદાની તમામ જોગવાઈઓ/શરતોનું તમો ખરીદનાર તથા અમો વૈચનાર (પ્રમોટર) એ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારે કસુર કરવાની નથી.

(૧૮) આ તમોને વૈચાણ આપેલ ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર ..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટને લગતા ટાઈટલ ડીઝ નીચે મુજબ છે.

૧. રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી નં..... તા..... થી આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશ માટેના દાખલાની નકલ.
૨. રાજકોટ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૫/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૪૯/અ વાળી મિલકત અંગેના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.
૩. રાજકોટના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (ઝોન-૩) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૨૩૯૪ નંબરે તા. ૦૧/૦૪/૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ ચુક સુધારાનો દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી જીજ્ઞાબેન જીતેન્દ્રભાઈ રાઠોડએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૪. રાજકોટના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (ઝોન-૩) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૧૮૨ નંબરે તા. ૧૯/૦૨/૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ વૈચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી જીજ્ઞાબેન જીતેન્દ્રભાઈ રાઠોડએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૫. અમો લખી આપનાર 'બાલાજી એન્ટરપ્રાઈઝ' નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૨૧/૨૨-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
૬. રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ આરંભ પ્રમાણપત્રની, બાંધકામ પરવાનગીની તથા મંજૂર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલો.
૭. રાજકોટના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (ઝોન-૨) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૬૨૧૪ નંબરે તા. ૨૮/૦૩/૨૦૦૮ થી નોંધાયેલ વૈચાણ દસ્તાવેજ શ્રી જીજ્ઞાબેન જીતેન્દ્રભાઈ રાઠોડ જોગ શ્રી ડાયાલાલ નાનજીભાઈ રાઠોડએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૮. ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (રાજકોટ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૧૦ ના સ્કેચની નકલ.
૯. ટી.પી. સ્કીમ હેઠળના ફાળવણી પત્રકની નકલ.
૧૦. રાજકોટના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (ઝોન-૨) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૬૧૯૦ નંબરે તા. ૨૮/૦૩/૨૦૦૮ થી નોંધાયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ શ્રી મનસુખભાઈ નાનજીભાઈ રાઠોડ વિગેરે વચ્ચે થયેલ છે તેની નકલ.

૧૧. રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબની કોર્ટ તરફથી દિ.કે. નં. ૭૮/૧૯૯૯ ના કામમાં તા. ૩૦/૦૩/૧૯૯૯ ના રોજ નોંધાયેલ કરારદાદી હુકમનામાની નકલ.
૧૨. રૂા. ૨૦/- ના સ્ટેમ્પ પેપર નં. ૯૩૨ તા. ૧૩/૧૧/૧૯૯૮ ઉપર શ્રી મનસુખલાલ નાનજીભાઈ રાઠોડ વિગેરે કુલ-૪ વચ્ચે થયેલ અરસપરસ સમજુતિના લખાણની કોપી.
૧૩. મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન કું. નામની ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સના ઉતારાની કોપી.
૧૪. મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન કું. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૦૨/૦૭/૧૯૮૮ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.
૧૫. મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન કું. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૦૧/૦૭/૧૯૮૮ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી છુટ્ટી થવાના દસ્તાવેજની કોપી.
૧૬. મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન કું. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૧૧/૦૩/૧૯૮૨ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.
૧૭. મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન કું. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૦૧/૦૭/૧૯૭૯ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.
૧૮. મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન કું. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૦૧/૧૦/૧૯૭૮ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.
૧૯. મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન કું. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૧૮/૦૭/૧૯૭૨ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.
૨૦. અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેર તરફથી બિનખેતી સંનંદની ખરી નકલ અંગે આપવામાં આવેલ દાખલાની નકલ.
૨૧. રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૬૧ પૈકીની જમીન એકર ૧-૩૦ ગુંઠાની બિનખેતી સંનંદની નકલ.
૨૨. મહે. કલેક્ટર સાહેબ, રાજકોટ તરફથી નં. બિનખેતી-૧૦૫/૭૧-૭૨ તા. ૦૫/૦૭/૧૯૭૨ થી આપવામાં આવેલ બિનખેતી હુકમની નકલ.
૨૩. અનુક્રમ નં. ૪૩૦૨ તા. ૨૩/૦૮/૧૯૭૧ નો જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૩૭૦૭ વોલ્યુમ ૯૭૯ માં તા. ૧૨/૧૧/૧૯૭૧ થી નોંધાયેલ છે તે મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન નામની ભાગીદારી પેઢી જોગ બોધા કરમશીની વાડીના નામથી ઓળખાતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રીમતિ જશવંતીબેન જયંતિલાલ કુંડલીયા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૨૪. મે. વોરા કન્સ્ટ્રક્શન કું. નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૨૮/૦૪/૧૯૬૬ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.
૨૫. અનુક્રમ નં. ૧૧૯૨ તા. ૨૫/૦૩/૧૯૭૧ નો જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૦૭૩ વોલ્યુમ ૯૨૨ માં તા. ૩૦/૦૪/૧૯૭૧ થી નોંધાયેલ કબુલાતનો દસ્તાવેજ શ્રી પટેલ બોધા કરમશીભાઈ જોગ પટેલ વશરામ મોહન વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૨૬. બોધા કરમશીની વાડીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૨૨/૦૩/૧૯૭૧ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.
૨૭. બોધા કરમશીની વાડીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા. ૧૪/૦૩/૧૯૬૬ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની કોપી.
૨૮. અનુક્રમ નં. ૩૮૦૬ તા. ૦૩/૧૦/૧૯૬૭ નો જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૬૨૯ વોલ્યુમ ૬૪૯ માં તા. ૨૦/૦૮/૧૯૬૭ થી નોંધાયેલ છે તે બક્ષિસપત્રનો દસ્તાવેજ મનસુખલાલ પરસોતમ પટેલ જોગ પટેલ પરસોતમ ઉકાભાઈએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૨૯. અનુક્રમ નં. ૧૨૫૨ તા. ૧૪/૦૩/૧૯૬૬ નો જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૩૦૫૦ વોલ્યુમ ૫૨૨ માં તા. ૧૮/૧૦/૧૯૬૬ થી નોંધાયેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ જશવંતીબેન જયંતિલાલ કુંડલીયા

વિગેરે જોગ પટેલ બોધા કરમશીએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૩૦. અનુક્રમ નં. ૮૪૧ તા. ૨૨/૦૩/૧૯૬૦ નો જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૫૮૪ વોલ્યુમ ૨૨૨ માં તા. ૨૫/૦૮/૧૯૬૦ થી નોંધાયેલ છે તે વેંચાણ દસ્તાવેજ પટેલ બોધા કરમશી જોગ પટેલ વાલજી મોહન તંતી વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૩૧. ખેડવાણ જમીનનો લેખ બુક નં. ૩૦ તા. ૩૦/૦૮/૧૯૪૮ નો પટેલ કરમશી હીરાના નામનો છે તેની કોપી.
૩૨. સદરહુ જમીન અંગે રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં પ્રમોલગેશન નોંધથી ઉતરોતરની મંજુર થયેલ તમામ નોંધોની નકલો.

(૧૮) આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં નિર્દેશ કરેલ શેડયુલ નીચે મુજબ છે.

#### શેડયુલ-એ

#### :- સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં, શહેર રાજકોટમાં, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં, આવેલ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૬૧ પૈકીની જમીનના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન મુજબના મુળ પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન - ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૧૦ ની ટી.પી. સ્કીમના ફાયનલ પ્લોટના સ્કેચમાં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળ મુજબની જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭-૦૦ ઉપર 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન ક્વર્ડ પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર પર રહેણાંકના હેતુ માટનાં ૨ (બે) ફ્લેટસ મળી કુલ ૧૦ (દશ) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) નામથી ઓળખાતા ફ્લેટસ ટાઈપના બાંધકામવાળા બિલ્ડીંગ વાળી સમગ્ર મિલ્કતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- બીજાની મિલ્કત આવેલ છે તે તરફ માપમીટર ૧૪-૭૫ છે.

દક્ષિણે :- બીજાની મિલ્કત આવેલ છે તે તરફ માપમીટર ૧૭-૮૦ છે.

પૂર્વે :- રસ્તો આવેલ છે તે તરફ માપમીટર ૧૨-૧૦ છે.

પશ્ચિમે :- બીજાની મિલ્કત આવેલ છે તે તરફ માપમીટર ૧૦-૭૫ છે.

#### !! 'શેડયુલ-બી' !!

ઉપરોક્ત 'શેડયુલ-એ' માં દર્શાવેલ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ..... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ આ..... ચો.મી.આ..... + વોશ એરીયા ચો.ફુટ આ..... ચો.મી.આ..... મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ આ..... ચો.મી.આ..... (કુલ બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.ફુટ આ..... ચો.મી.આ.....) છે તે મિલ્કત જેના બાંધકામમાં ..... એ મુજબનું બાંધકામ આવેલ છે તે મિલ્કત સદરહુ ફ્લેટવાળી કુલ જમીન માંહેથી વણવહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન ચો.મી.આ..... હકકો સહિત તમોને વેંચાણ આપેલ છે. સદરહુ તમોને વેંચાણથી આપેલ મિલ્કતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉપરોક્ત 'શેડયુલ-એ' માં દર્શાવેલ 'બાલાજી-૩' (Balaji Three) નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના જુદા જુદા ફ્લેટના હોલ્ડર્સ મળી સઘળા હોલ્ડર્સ વચ્ચેનો કોમન એરીયા તથા કોમન ફેસેલીટી નીચે મુજબ છે.

૧. સમગ્ર ઈમારત હેઠળની જમીન.
૨. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ કોમન કવર્ડ તથા ઓપન પાર્કિંગ પ્લેસ. આ પાર્કિંગ કોમન છે અને રહેશે.
૩. સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીનથ, કોલમ, બીમ, છત, સપોર્ટીંગ વોલ, આઉટર વોલ તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગની ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ.
૪. અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક.
૫. સમગ્ર ઈમારતના કોમન ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, કોમન વોટર કનેક્શન, કોમન પ્લમ્બીંગ કનેક્શન, ફીટીંગ્સ તથા કોમન ડ્રેનેજ કનેક્શન.
૬. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી જવા આવવા માટેની સ્ટેરકેઈસ તથા કોમન પેસેજ.
૭. બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ તથા લીફ્ટ વેલ તથા સીડી રૂમ વિગેરે.

આ ફ્લેટનો વૈયાજ દસ્તાવેજ અમો બન્ને પક્ષકારો જેમાં ખરીદનાર તેમજ વૈયનાર તેમજ બન્ને પક્ષોના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે તમામે વાંચી, વિચારી, સમજી, શુધ્ધી પુર્વક, મુક્તચીતે લખી આપેલ છે. જે અમને તથા અમારા વંશ, વાલી વારસો વગેરેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે બદલ અમોએ અમારી નીચે સહી તથા શાખો કરી આપેલ છે.

સ્થળ: રાજકોટ.

તારીખ: / / ૨૦

અત્રે \_\_\_\_\_ મતુ

અત્રે \_\_\_\_\_ શાખ

અત્રે \_\_\_\_\_ મતુ

અત્રે \_\_\_\_\_ શાખ

'બાલાજી એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી  
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો:

(૧) \_\_\_\_\_  
(શ્રી દર્શનભાઈ દિલીપભાઈ ઉદાણી)

૧) \_\_\_\_\_

(૨) \_\_\_\_\_  
(શ્રી યશભાઈ નિલેશભાઈ રાઠોડ)

૨) \_\_\_\_\_

...તેઓ ફ્લેટ વૈયનાર