:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::

રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાની
કિંમતની સ્થાવર મિલ્કતનું

લખાવી લેનાર : (૧) **શ્રી** ....

ઉ.વ.આ. : ...., વ્યવસાય : ....,

ઈન્કમટેક્સ એકટ તળે .PAN:- _______________

(૨) **શ્રી** ....

ઉ.વ.આ. : ...., વ્યવસાય : ....,

ઈન્કમટેક્સ એકટ તળે .PAN:- _______________

બન્નેનું ઠે. .... જામનગર.

...... તે ખરીદ કરનાર

જોગ,

લખી આપનાર : **હિરેન વી. કોટેચા તથા જયેશભાઈ ઓતમચં મહેતા ના નામથી ચાલતું AOP**

ઈન્કમ ટેક્સ એકટ તળે .PAN- ______________

પેઢીની ઓફિસનું સરનામુ : પ્લોટ નં. ૧૮, અક્ષરવાટિકા, નાગનાથ ગેઈટ, જામનગર

હસ્તે : એસોસીયેશન ઓફ પર્સનસ(AOP)

૧. હિરેન વિજયભાઈ કોટેચા
ઉ. વર્ષ આ. ૩૧, વ્યવસાય- વેપાર

૨. શ્રી જયેશ ઓતમચંદ મહેતા
ઉ.વ.આ. ૪૯, વ્યવસાય : વેપાર

...... તે વેંચાણ કરનાર

જત,

તમો લખાવી લનાર જોગ અમો લખી આપનાર સ્થાવર મિલ્કતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આ પી બંધાઈએ છીએ કે, :-

"હિરેન વિજયભાઈ કોટેચા તથા જયેશ ઓતમચંદ મહેતા" ના નામથી ચાલતી એસોસીયેશન ઓફ પર્સન (AOP) તારીખ : ૧૧/૦૭/૨૦૧૬ ના **મેમોરેન્ડમ ઓફ અન્ડરસ્ટેન્ડીંગ** થી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે, અને આ ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ **"હિરેન વિજયભાઈકોટેચા તથા જયેશ ઓતમચંદ મહેતા " એસોસીયેશન ઓફ પર્સન** ના અમો બે જ વ્યકિતઓ છીએ, અને ત્યારબાદ **મેમોરેન્ડમ ઓફ અન્ડરસ્ટેન્ડીંગ** માં કોઈ ફેરફાર થયેલ નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપ ીએ છીએ, અન તે રીતે આ વેંચાણ કરાર (AOP) દરજજે તથા જાતે કરીએ છીએ અને લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે-

વેંચાણ વાળી સ્થાવર મિલ્કત જે લો રાઈઝ બિલ્ડીંગ **"મંગલમ એન્કલેવ"** પૈકી **" મંગલમ એન્કલેવ -........."** બિલ્ડીંગના **............ ફલોરનો ફલેટ નંબર : ....** છે, તેનું વર્ણન નિશાની 'બી' થી આ તળે આપેલ છે, અને જે **" મંગલમ એન્કલેવ "** નામના લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ જેનું આયોજન ચોરસ મીટર ૫૪૯.૬૦ ચો.મી ના ક્ષેત્રફળની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે, તે સમગ્ર **" મંગલમ એન્કલેવ "** ઈમારત વાળી જગ્યાનું વર્ણન નિશાની 'એ' થી આ તળે આપેલ છે, તે જમીનના તથા તે પર ના બાંધકામના માલિક **"હિરેન વી. કોટેચા તથા જયેશ એ. મહેતા"** નામનું એસોસીયેશન ઓફ પર્સન છે, અને આ નિશાની - એ વાળી જગ્યા માંહે જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ ની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૪૬૮૭ તારીખ ૨૦-૦૬-૨૦૧૪ થી મેળવી તે વિકાસ પરવાનગી મુજબ બાંધકામ વેંચનાર તરફથી પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે. આ નિશાની - એ વાળી ચો.મીટર ૫૪૯.૬૦ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે અલગ-અલગ ત્રણ બિલ્ડીંગના બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે સમગ્ર સંકુલને **"મંગલમ એન્કલેવ"**નામ આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરની હકીકતે અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજો, ભોગવટાની નિશાની 'એ' વાળી જગ્યા માંહે જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ ની બાંધકામની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબ બાંધકામ પૂર્ણ કરેલ છે. જેનો નકશો તથા બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ તથા બાંધકામનું સ્થળ તથા તે પૈકીનો આ વેંચાણ વાળો જે ફલેટ તમો ખરીદ કરો છો, તે તમોએ જોયેલ છે. તે લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ **"મંગલમ એન્કલેવ" નાં .... ફલોરના ફલેટ નંબર : ....** નું જ તમો ખરીદનાર જોગ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે.

નિશાની "એ"
લખી આપનાર - વેચાણ કરનારની માલિકીની
વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબની જગ્યા

શ્રી ગુજરાત રાજયનાં ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરનાં શહેર જામનગરમાં જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં **નાગનાથ ગેઈટ** ઉપર **અક્ષરવાટિકા** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ **રેવન્યુ સરવે નંબર : ૨૭૪/૧** વાળી જમીન કે જે રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે, તે બીનખેતી થયેલ જમીનના ૨૨ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૮ જેની સીટી સર્વે કચેરી દ્રારા હકકચોકસી થતાં સીટી સર્વે નાં નવાં શીટ નં. ૨૪૧, સીટી સર્વે નં. ૫૮૫/અ/૬૩ આપવામાં આવેલ છે,

જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૯. ૬૦ ચો.મી કાયમ કરવામા આવેલ છે. તે ચો.મીટર ૫૪૯.૬૦ ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે બાંધવામાં આવેલ **"મંગલમ એન્કલેવ"** નામના બિલ્ડીગ, જેની,:-

ઉતર તરફ - આ તરફ લાગુ પ્લોટ નં. ૧૭, સીટી સરવે નં. ૫૮૫/અ/૬૨ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
ત હાંસે ૨૭-૪૮ મીટર થાય છે.

દક્ષિણ તરફ - આ તરફ લાગુ પ્લોટ નં. ૧૯, સીટી સરવે નં. ૫૮૫/અ/૬૪ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
તે હાંસે ૨૭-૪૮ મીટર થાય છે.

પૂર્વ તરફ - આ તરફ લાગુ રે.સ.નં. ૨૭૪/૨ વાળી બીનખેતી જગ્યા આવેલ છે.
તે હાંસે ૨૦-૦૦ મીટર થાય છે.

પશ્રિમ તરફ - આ તરફ ૯-૦૦ મીટર પહોળાઈ નો રસ્તો આવેલ છે.
તે હાંસે ૨૦-૦૦ મીટર થાય છે.

ઉપર દર્શવેલ પ્લોટ ન. ૧૮ અમોએ અમારા જોગનાં રજી વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૪૮૯ થી તા. ૦૭-૧૧-૨૦૧૫ થી ખરીદ કરેલ છે. અ ને તે રીતે લખી આપનાર-હાલનું વેચાણ કરનાર AOP સમગ્ર નિશાની-એ વાળી જગ્યાની માલિક છે.

ઉકત નિશાની-એ વાળી જગ્યા માંહેથી તમો લખાવી લેનાર જાગ **"મંગલમ એન્કલેવ........."** બિલ્ડીંગના **.........** **ફલોરનો ફલેટ નંબર :** .... જેના કાર્પેટ એરીયા **ક્ષત્રફળ ચો.ફુટ .... ના ચો.મી..........** થાય છે તે આથી તમોને રૂા............................/- **અંકે રૂપિયા ....** **પુરામા** વેંચાણ આપવામાં આવે છે, જેનું વિશેષ વર્ણન આ તળે નિશાની 'બી' થી આપવામાં આવેલ છે.

નિશાની "બી"

વેંચાણ વાળી જગ્યાનું વર્ણન તથા હદદિશા

ઉકત નિશાની "એ" માં વણવેલ મિલ્કત માંહે જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ ની વિકાસ પરવાનગી નંબર :૪૬૮ ૭ તારીખ ૨૦-૦૬-૨૦૧૪ થી બાંધવામાં આવેલ **"મંગલમ એન્કલેવ........."** બિલ્ડીંગના **......... ફલોરનો ફલેટ નંબર : .....** **....** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

Ūત્રફળ	ચો.મીટર
બિલ્ટઅપ	...
બાલ્કની એરિયા	´ ....
કોમન એરિયામાં મળતા વરાડે પડતા હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ	´ .....
ઓપન ટેરેસ ચો.ફુટ .... ના ચો. મીટર	
કારપેટ એરિયા	

ઉતર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્રિમ તરફ :

વેંચાણ વાળી સ્થાવર મિલ્કત જે ઈમારત પૈકીની છે તે ઈમારત તથા તે પૈકીની આ વેંચાણ વાળી સ્થાવર મિલ્કતના ફોટો ગ્રાફસ નિશાની - સી થી આ સાથે સામેલ છે.

આ વેંચાણના અવેજની રકમ રૂા............................ /- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** અમો વેચાણ કર નાર પેઢીને નીચેની વિગતેથી તમારા પાસેથી મળી જતાં તેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ. અને હવે આ વેંચાણના અવેજ સંબંધે અમારે તમારા પાસેથી કાંઈ લેવા દેવાનું બાકી રહેતું નથી.

–: ચૂકવેલ અવેજની વિગત :–

રકમ રૂ.	વિગત

(૧) વેંચાણ આપેલ ફલેટ – જગ્યા સહિતની નિશાની – એ વાળા લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગના સંકુલનું નામ **"મંગલમ એન્કલેવ"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તે ત્રણ બિલ્ડીંગ પૈકી આ વેંચાણ વાળો ફલેટ **"મંગલમ એન્કલેવ–......... "** ઈમારત પૈકીનો છે. અને તે નામમાં કયારેય ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(૨) આ વેંચાણ વાળી જગ્યા અમારી સ્વતંત્ર માલિકીની છે, અને આ વેંચાણ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર છે. નિશાની"એ" વાળી સમગ્ર જગ્યા તેમજ તે પૈકીની આ વેંચાણ વાળી જગ્યામાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનું કાંઈપણ હકક, હિત, લાગભાગ નથી, અને તેના કોઈપણ ભાગ તેમજ વેંચાણ વાળા ફલેટ ઉપર અમે કોઈ ચાર્જ, બોજો કરેલ નથી, અને છે. નહી, કે તેના ઉપર સરકારી કે અર્ધસરકારી કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે જવાબદારી નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. તેમજ વેંચાણવાળી જગ્યાનું ટાઈટલ તÛન કલીયર અને મારકેટેબલ છે, તથા વેંચાણ વાળું બાંધકામ અધિકૃત છે, અને સમગ્ર બિલ્ડÄગ તળેની જમીન અંગે તેમજ અમારી માલિકી અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર ઉઠે અને ઉઠાવવામાં આવે તો તેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી અમો વેંચનારની છે.

(૩) તમો લખાવી લેનાર – ખરીદ કરનારને આ વેંચાણ વાળા ફલેટનો ખાલી, બજનશ કબજ આ વેંચાણની રૂએ અમે સોંપી આપતાં તે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે, અને આથી વેંચાણ વાળી જગ્યાના તમો ખરીદનાર સ્વતંત્ર અને સુવાંગ માલિક અને કબજે – ભોગવટેદાર બનો છો, અને તેનો તમોને ઠીક લાગે તે રીતે કબજા, ભોગવટો, ટ્રાન્સફર, તબદીલ કરવા હકદાર છો. વેચાણ વાળા ફલેટનું બાંધકામ ફીટીંગ, ફિકચર્સ વિગેરે સારા સંગીન અને સંતોષકારક છે જે અંગે તમો ખરીદનારે પેાતે તપાસ અને ખાત્રી કરી આ વેચાણ વાળા ફલેટનો કબજો સંભાળેલ છે.

(૪) વેચાણ વાળા ફલેટ સંબંધે આજ દિવસ સુધીના જમનગર મહાનગરપાલિકાના કો.પ્રો. ટેકસ તેમજ સ્થાનિક સ્વરાજયની સંસ્થાના તમામ વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી અમારી છે, અને હવે પછીથી "ડયુ" થાય તેવા તમામ વેરા, ચાર્સ તમારે ભરવા – ભોગવવાના છે, અને વેંચાણ વાળી જગ્યા સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમારે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે.

(૫) વેંચાણ વાળા ફલેટના સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં નિશાની "એ" વાળી ચો.મી. ૫૪૯. ૬૦ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીનમાં મળવા પાત્ર જમીન માંહે બીજા ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળીને તમોને એક સંયુકત માલિક દરજજે અવિભાજી ત માલિકી હકક પ્રાપ્ત થાય છે.

(૬) વેંચાણ વાળી જગ્યામાં ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્ઝ અમે કરેલ છે, અન પશ્ચિમ ગુજરાત વિજ કંપની લી. માંથીમીટર તથા જામનગર મહાનગરપાલિકામાંથી નળ કનેકશન અમારે તમારા ખર્ચે મેળવી આપવાનું છે.

(૭)

આ**"મંગલમ એન્કલેવ'** ઈમારતના તમામ ફલેટસ આ કાયદાની જાગવાઈ હેઠળ મુકેલ છે. આ સંજાગોમાં આ વેંચાણ વાળા ફલેટને પણ "ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ" ની જાગવાઈઓ તથા નિયમો લાગુ પડે છે, અને તમો ખરીદ નારે પોતાનો આ ફલેટ આ કાયદા હેઠળ મુકવા તથા નોંધવવામાં આવેલ ડેકલેરેશનની જોગવાઈઓ તથા તે સાથે એકઝીબીટ "બી" થી જાેડવામાં આવેલ બાયલોઝનું પાલન કરવા તમો ખરીદનારે ખાત્રી આપો 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 વ્યવહાર "ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩" ની તથા અન્ય તમામ પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જાગવાઈઓને આધીન રહીને કરવામાં આવેલ છે, અને તે મુજબ પક્ષકારોના હકક, અધિકાર અને જવાબ દારીઓ રહેશે.

(૮) **"મંગલમ એન્કલેવ"** ઈમારતનાં રંગ, રોગાન, રિપેરીંગ, જાળવણી તથા સલામતી માટે તેમજ આ બિલ્ડીંગને લગતા કોમન લાઈટ, પાણી તથા તેના બીલ, સફાઈ, ચોકીદારનો પગાર, વિમાનું પ્રિમીયમ, લિફ્ટ મેઈનટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે જેવા કોમન ખર્ચ માટે વેચાણવાળા ફલેટના દર એક સુપર બિલ્ટઅપના ચોરસ ફૂટના રૂ.૫૦/- લેખે થતી રકમ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે તમારે અલગથી **"મંગલમ એન્કલેવ કો-ઓનર્સ એસોસીએશન"** પાસે જમા કરાવવાની રહેશે. જેને આ વેંચાણના અવેજ સાથે કોઈ નિસ્બત નથી તથા ભવિષ્યમાં જો આવા કોમન ખર્ચમાં વધારો થાય તો તેવ ા વધારાનાં ખર્ચમાં પણ દરેક ખરીદનારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. તથા વેંચાણ વાળા ફલેટ અંગે સર્વિસ ટેક સ તથા વેટની રકમ પણ તમો ખરીદનારે અલગથી આપવાની / ભરવા - ભોગવવાની છે. જેને પણ આ વેચાણના અવે જ સાથે કોઈ નિસ્બત નથી.

(૯)

નિશાની - એ માં દર્શાવેલ જમીન તેમજ **"મંગલમ એન્કલેવ"** ની કોમન દિવાલો, સીડી, કોમન પેસેજ, બોર, લીફ્ટ, ઓવર હેડ ટેંક, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટેંક, સ્લેબ, બીમ, કોલમ, કોમન પાઈપ લાઈન, સેપ્ટીક ટેંક, તથા પાર્કિંગની જગ્યા વિગેરે તમામ **"મંગલમ એન્કલેવ"** ઈમારતના ફલેટ ખરીદનારાઓ વચ્ચે મજમૂ અને અવિભાજીત રહેશે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર, તોડફોડ કે પરિવર્તન કરવાના નથી. આ વેંચાણ વાળી મિલ્કતની આજુબાજુમાં નિશાની એ˜ પૈકીની ખુલ્લો જગ્યા આવેલ છે, તેમાં તેમજ કોમન હેતુ માટે રાખલ હાલચાલ, સીડી વિગેરે કોમન હેતુ માટેની જગ્યામાં કોઈપણ ફલેટ માલિક, તેના નોકરો, એજન્ટો કે ટ્રાન્સફરીઓએ કયારેય પણ બાંધકામ કે કોઈપણ અડચણ કરવાની નથી અને કોઈપણ રીતે અન્ય કોમન વપરાશના હેતુને નુકશા ન થાય તેવા કૃત્યો કે વર્તન કરવાના નથી, તેમજ ન્યુસન્સ અને એનોયન્સ થાય તેવા કૃત્ય કરવાના નથી, તેમજ આ વેંચાણ વાળા ફ લેટની આજુબાજુ તથા ઉપર નીચેના ફલેટ હોલ્ડર્સને નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફારો વેંચાણ વાળા ફલેટના સ્ટ્રકચર કે બાંધકામમાં તમારે કરવાના નથી.

(૧૦) **મંગલમ એન્કલેવ** ઈમારત પૈકી ના ફલેટ નં. ------------ને લગત સ્વતંત્ર અગાસી છે, આ અગાસીનો ઉપયોગ, કબજો અને માલિકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની સ્વતંત્ર રહેશે. તેમાં અન્ય ખરીદનારાઓના કોઈ હકક, અધિકાર રહેશે નહી. જો આ અગાસી ઓમાંથી ડ્રેનેજ, પાણી, કે ઈલેકટ્રીક લાઈનના જાડાણ પસાર થતાં હોય કે તો તેના રીપેરીંગ કે જાળવણી માટે તથા કોમન હેતુના રંગ, રોગાન, રીપેરીંગ વિગેરે જેવા હેતુ માટે આ અગાસીઓમાં જવાની જરૂરિયાત ઉભી થાય તો તેવા કિસ્સામાં જ મજકુર ખરીદનારે આ અગાસીઓમાં પ્રવેશ કરવા દેવો પડશે. આ અગાસીઓ કાયમ ખુલ્લી જ રાખવાની છે, અને તેમાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરી શકાશે નહી

(૧૧)

ખરીદનારે વેચાણ વાળા ફલેટનો ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે અને તેમાં હોટેલ, રેસ્ટોરાં , કલબ, સેનોટોરિયમ, હોસ્પિટલ, ટયુશન કલાસ, વિડીયો પાર્લર, ધંધાદારી ગેસ્ટ હાઉસ વિગેરે જેવા ધંધાઓ તથા આ બિલ્ડીંગના અન્ય સહમાલિકોને ન્યુસન્સ થાય તેવા જાહેર અને ધંધાકિય મનોરંજન ક ખાનપાનના હેતુ વાળા વેપાર ધંધા કરવાના નથી તેમજ તે રીતે વપરાશ કરવાનો નથી.

(૧૨)

"મંગલમ એન્કલેવ" ઈમારતના સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા માત્ર બધા ફલેટના માલિકો વચ્ચે મજમૂ રહેશે. અને બધા ફલેટના માલિકો પોતાના ફલેટના કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમા અને/અથવા એસોસિએશન નકકી કરે તે મુજબ તેનો માત્ર પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરી શકશે.

(૧૩)

"મંગલમ એન્કલેવ" ઈમારતના ટોપ ફલોર પર એટલે કે પાંચમાં માળની ઉપર આવેલ અગાસીની માલિકી કાયમી રીતે અમો વેંચનાર - બિલ્ડરની રહેશે અને અમો તનો અમારી ઈચ્છા અનુસાર વપરાશ, વ્યવસ્થા કરવા કે અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર તબદીલ કરવા હકકદાર રહેશું આ ટોપ ફલોરની ટેરેસનો અમો વેચનાર બિલ્ડર ની સંમતિથી માત્ર ફ્લેટ ધારકો વપરાશ ઉપયોગ કરી શકશે. આ ટોપ ફલોરની અગાસીમાં જવા - આવવા માટે અમો તથા અમારા ઉતરાધિકારીઓ લાયસન્સી કે ભાડૂતને બિલ્ડીંગની સીડી, લીફ્ટ તથા કોમન પેસેજના વપરાશના કાયમી હકકો રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં પણ બાંધકામના નિયમનો પ્રમાણે (એફ.એસ.આઈ.) વિશે બાંધકામ મળવા પાત્ર થશે તો તે બાંધકામ કરવાના હજો પણ અમો વેંચનાર - બિલ્ડરના રહેશે.

(૧૪) મજકુર ફ્લેટ નો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર મજકુર ફ્લેટ કે સમગ્ર ઈમારતમાં કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગર લક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામીઓ બિલ્ડરના ધ્યાન પર લાવે તો જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બિલ્ડરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, ફ્લેટ ધારક બિલ્ડર પાસેથી તેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે અથવા બિલ્ડર કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગર લક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ માટે જવાબદાર નહી ઠરે જેના માટે બિલ્ડર જવાબદાર હોય અથવા બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(૧૫)

ફ્લેટ ધારક અને બિલ્ડર વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાન થી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શ કય ન હોય તો, તકરાર ને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ .... ઓથોરીટી તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે. આ તબદીલી સામે કાયદા તળે કોઈ બાધ્ય, પ્રતિબંધ નથી, તેમજ સક્ષમ અધિકારીશ્રી અને ન્યાય કોર્ટ તરફથી કોઈ મનાઈ હુકમ તેમજ સ્ટે નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

વેંચાણ વાળી સ્થાવર મિલ્કતનાં ઉતરોતર માલિકી હકક દર્શાવતા અસલ હકકના કાગળો તમો ખરીદ કરનારને બતાવી ટાઈટલ અંગેની ખાત્રી કરાવી નીચે મુજબનાં હકકના કાગળોની નકલો તમોને સોંપેલ છે.

---

૧. મુળ ખાતેદાર ભગાભાઈ પ્રાગજીભાઈ તથા કરશનભાઈ પ્રાગજીભાઈ તથા કરમણભાઈ પ્રાગજીભાઈ તથા વાલજીભાઈ પ્રાગજીભાઈ અને ભવાનભાઈ નારણભાઈનાં સંયુકત નામની ગામનાં નમુનાં નં.૬ ની પ્રમોલગેશન નોંધ નં. ૩૮૬, તા. ૦૬-૦૨-૧૯૫૩ ની નકલ.

૨. ખાતેદાર ભગાભાઈ પ્રાગજીભાઈ વિગેરે વચ્ચે થયેલ ભાયુભાગ સંબંધેની ગામનાં નમુના નં.૬ ની પ્રમોલગેશન નોંધ નં. ૬૭૨, તા. ૬-૨-૧૯૫૩ ની નકલ.

(આ નોંધ મુજબ રે.સ.નં.૨૭૪/૧, એકર-૪-૨૧ ગુંઠાવાળી જમીન શામજીભાઈ ભગવાનજીભાઈ વિ નાં નામે અને હિસ્સે રેવન્યુ રેકર્ડમાં આવેલ)

૩. બોચસણાવાસી શ્રી અક્ષરપુરષોતમ સ્વામી નારાયણ સંસ્થાનાં નામનું ડેપ્યુટી ચેરીટી કમિશ્નર, અમદાવાદ રીજયોન, અમદાવાદે આપેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન ની નકલ.

૪. સતિષભાઈ ચુનીલાલ મોદી જોગ સતવારા શામજીભાઈ ભગવાનજીભાઈ વિ એ આપેલ તા. ૧૨-૦૭-૧૯૯૦ નાં દિ વારનાં કુલ મુખ્ત્યારનામાની નકલ

૫. બોચસણાવાસી શ્રી અક્ષર પુરષોતમ સ્વામીનારાયણ સંસ્થાનાં ટ્રસ્ટી મંડળ ની તા. ૧૮-૦૩-૧૯૯૨ નાં દિવસની મીટિં ગ નાં ઠરાવ નં. ૩૫ ની નકલ.

૬. સેકશન અધિકારીશ્રી, મહેસુલ વિભાગ, સચિવાલય, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગર નાં ક્રમાંક- યુએલસી/૨૦૯૨/સીએમ/૭/વ.૨, તારીખ ૩૧-૦૩-૧૯૯૨ ના દિવસની હુકમની નકલ.

૭. બોચસણવાસી શ્રી અક્ષરપુરષોતમ સ્વામીનારાયણ સંસ્થા જોગ શામજીભાઈ ભગવાનજીભાઈ સતવારા વિ એ કરી આપેલ અનું નં. ૨૩૫૭, તા. ૨૭-૦૪-૧૯૯૨ નાં દિવસનાં રજીસ્ટર્ડ બક્ષિસ ડીડ ની નકલ. (આ બક્ષિસ ડીડ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, જામનગરમાં ૧ નંબરની બુકનાં ૨૩૫૭ નંબરે તા. ૨૭-૦૪-૧૯૯૨ નાં રોજ નોંધાયેલ છે.

૮. બોચસણવાસી શ્રી અક્ષરપુરષોતમ સ્વામીનારાયણ સંસ્થાનાં નામની ગામનાં નમુનાં નં. ૬ ની નોંધનં. ૨૨૪, તા. ૨૯-૪-૧૯૯૫ ની નકલ તથા ગામનાં નમુનાં નં ૭-૧૨ તથા ૮ અ ની નકલ

૯. બોચસણવાસી શ્રી અક્ષરપુરષોતમ સ્વામીનારાયણ સંસ્થાનાં નામની નામ ફેરફાર કરવા અંગેની ગામનાં નમુનાં નં. ૬ ની નોંધ નં. ૪૯૩, તારીખ ૨-૧૨-૨૦૦૦ ની નકલ

૧૦. બોચસણવાસી શ્રી અક્ષરપુરષોતમ સ્વામીનારાયણ સંસ્થાનાં ટ્રસ્ટીમંડળની તા ૨૨-૪-૨૦૦૪ નાં દિવસની મીટિંગનાં ઠરાવ નં.૪ ની નકલ.

૧૧. શ્રી કનૈયાલાલ રતીલાલ આચાર્ય જોગ પ્રમુખશ્રી શાસ્ત્રી નારાયણસ્વરૂપદાસજી ગુરૂ યજ્ઞપુરૂષદાસજી વિગેરેએ આપેલ તારીખ- ૨૨-૪-૨૦૦૪ નાં દિવસનાં કુલમુખ્ત્યારનામાં ની નકલ.

૧૨. શ્રી કનૈયાલાલ રતીલાલ આચાર્ય જોગ પ્રમુખશ્રી શાસ્ત્રી નારાયણસ્વરૂપદાસજી ગુરૂ યજ્ઞપુરૂષદાસજી વિગેરેએ આપેલ તારીખ- ૨૨-૪-૨૦૦૪ નાં દિવસનાં કુલમુખ્ત્યારનામાં ની નકલ.

૧૩. બોચસણવાસી શ્રી અક્ષરપુરષોતમ સ્વામીનારાયણ સંસ્થાનાં ટ્રસ્ટીમંડળની તા ૦૩-૦૩-૨૦૦૭ નાં દિવસની મીટિંગનાં ઠરાવ નં.૯૬ ની નકલ.

૧૪. ચેરીટી કમિશ્નરશ્રી, ગુજરાત રાજય, અમદાવાદનાં ક્રમાંક જા.નં. ૨૫૪૬-૨૦૦૮, તા. ૧૧.૨.૨૦૦૮ નાં દિવસનાં હુકમની નકલ.

૧૫. ચેરીટી કમિશ્નરશ્રી, ગુજરાત રાજય, અમદાવાદ નાં તા. ૦૮-૦૪-૨૦૦૮ નાં દિવસ નાં સુધારાનાં હુકમની નકલ.

૧૬. અમો વેચાણ આપનારાઓ શ્રી હાથીયાભાઈ એભાભાઈ રાજાણી વિ જેાગ બોચસણાવાસી શ્રી અક્ષરપુરષોતમ સ્વામી નારાયણ સંસ્થાનાં પ્રમુખશ્રી તથા ટ્રસ્ટીમંડળનાં કુલ મુખ્ત્યારશ્રી કનૈયાલાલ રતીલાલ આચાર્યએ કરી આપલ અનું. નં. ૪૧૭૫, તા. ૨૮-૦૫-૨૦૦૮ નાં દિવસનાં રજી વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ

૧૭. અમો વેચાણ આપનારાઓ શ્રી હાથીયાભાઈ એભાભાઈ રાજાણી વિ નાં નામની ગામનાં નમુનાં નં. ૬ ની નોંધનં. ૬૨૦ તારીખ- ૨૭-૬-૨૦૦૮ ની નકલ તથા ગામનાં નમુનાં નં ૭- ૧૨ તથા ૮-અ ની નકલ

૧૮. જામનગર વિસ્તાર વિકાસમંડળ, જામનગર નાં લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરવાં સંબંધે ક્રમાંક- જાવિવિસ-ટેક-૧૪૨-૪૦-૪૮- ૨૬૨૮ તા. ૨૪-૦૭-૨૦૦૮ નાં દિવસ નાં હુકમ ની નકલ તથા મંજુર કરેલ પ્લાન ની નકલ.

૧૯. કલેકટરશ્રી, જામનગરનાં બીનખેતી સંબંધેનાં ક્રમાંક - જમન/૨/બી.ખે./રજી.નં.૮૦/૮૦-૦૯, તા. ૧૧-૦૬-૨૦૦૯ નાં દિવસનાં હુકમની નકલ તથા મંજુર કરેલ પ્લાન ની નકલ.

૨૦. કલેકટરશ્રી જામનગરનાં બીનખેતી હુકમ આધારે ગામનાં ગામ નમુના નં. ૬ માં થયેલ નોંધ નં ૬૫૧, તા. ૧૯-૬-૨૦૦૯ ની નકલ તથા ગામનાં નમુનાં નં ૭-૧૨ તથા ૮-અ ની નકલ

૨૧ સીટી સરવે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી, જામનગરનાં હકકચેાકસી કરવાં સંબંધેનાં ક્રમાંક- સીટીએસ- મે.સ. ૪- હકકચેાકસી- સી.સી નં ૫૮૫૫ ૦૯-૧૦, તા. ૦૭-૦૯-૨૦૦૯ નાં દિવસ ની હુકમ ની નકલ

૨૨. અમો વેચાણ આપનારાઓ શ્રી હાથીયાભાઈ એભાભાઈ રાજાણી વિ ના નામનો મજકુર પ્લોટ સંબંધેનો સીટી સરવે સુપ્રિટેન્ડેન્ટ શ્રી જામનગરે ઈસ્યુ કરેલ પેાત હિસ્સાનો ઉતારો કરેલૃ

૨૩. અમો વેચાણ આપનારઓ શ્રી હાથીયાભાઈ એભાભાઈ રાજાણી વિ નાં નામના સીટી સરવે કચેીનાં પ્રોર્પટી કાર્ડ ની નકલ.

૨૪. શ્રી હાથીયાભાઈ એભાભાઈ રાજાણી અને - અથવા શ્રી વિજયભાઈ વનરાવનભાઈ કોટેચા જોગ તમામ માલિકો એ આપેલ તારીખ- ૧૪-૯-૨૦૦૯ નાં દિવસની ક્‌લ મુખ્ત્યારનામાં નસ નકલ.

૨૫. જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે આપેલ ક્રમાંક જાવિવિસ- ટેક- વિ.પ.-૨૦૩૫૬-૪૬૮૭, તા. ૨૦-૦૬-૨૦૧૪નાં દિવસનસ વિકાસ માટેની પરવાનગી અસલ તથા મંજુર કરેલ બાંધકામ નો અસલ પ્લાન.
૨૬. જામનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ તારીખ ૨૬-૭-૨૦૧૭નાં કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ ની નકલ.

ઉકત સિવાય સદરહુ જગ્યાની માલિકી હક્કને લગતા બીજા કોઈ કાગળો અમારી પાસે નથી, તેમ છતાં હોય કે નિકળે તો તે અમારે તમોને સોંપી આપવાના છે. તથા ઉકત પૈકી જે જે અસલ દસ્તાવેજો અમારા કબજા હવાલામાં છે, તેની તમોને જરૂર પડયે અમારે તમોને જોવા બતાવવા આપવાના છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ પર ધારાસર જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ..../- તમોએ સ્ટોક હોલ્ડીંગ કોર્પોરેશન ઓફ ઈન્ડિયા (કજહયી) જામનગરમાં ભરતા તેનાં દ્વારા સર્ટીફીકેટ ઓફ સ્ટેમ્પ ડયુટી આપવામાં આવેલ છે, અને આ દસ્તાવેજ અમારે ધારાસર મુદ્દતમાં તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવું છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમે વાંચી, સમ , વિચારી, પુરતા અવેજસર અને તે ઉપર મુજબ સંભાળી કરી આપેલ છે. જે અમ ા વેંચાણ કરનાર તથા અમારા વંશ, વારસોને કબુલ મંજુર સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ તળે અમે અમારી તથા સાક્ષીઓની સહી ઓ કરી - કરાવેલ છે.

જામનગર.
તારીખ : ..../----/૨૦૧૮.

અત્રે ....સહી અત્રે...શાખ
હિરેન વી. કોટેચા તથા જયેશ ઓ. મહેતા- AOP

------------------------------ --------------------

હિરેન વી. કોટેચા

------------------------------ ---------------------

જયેશ ઓ. મહેતા

તબદીલના પક્ષકારની સહી	તથા ફોટોગ્રાફ	તથા અંગુઠાની છાપ
હિરેન વી. કોટેચા તથા જયેશ એ. મહેતા- AOP ------------------------ હિરેન વી. કોટેચા		
------------------------ જયેશ એ. મહેતા		
------------------------ (......................)		
------------------------ (......................) - તે ખરીદ કરનાર		

નિશાની "સી" --------------

વેંચાણ વાળી સ્થાવર મિલ્કતના ફોટોગ્રાફસ તથા પોસ્ટલ એડ્રેસ ------------
----

મિલ્કતનું પોસ્ટલ એડ્રેસ	:	ફ્લેટ નં. ...., મંગલમ એન્કલેવ- .... , અક્ષરવાટિકા, નાગનાથ ગેઈટ જામનગર, જામનગર
ખરીદનારની સહી	:	....
વેંચનારની સહી	:	....

મિલ્કતનું પોસ્ટલ એડ્રેસ	:	ફ્લેટ નં. ...., મંગલમ એન્કલેવ- .... , અક્ષરવાટિકા, નાગનાથ ગેઈટ જામનગર, જામનગર
ખરીદનારની સહી	:	....
વેંચનારની સહી	:	....

-: કલમ – ૨૦ હેઠળ એપાર્ટમેન્ટ લેનારનો એકરાર :-

ફોર્મ – એચ

(૧) આથી અમો (૧) **શ્રી ....,** ઉ.વ.આ. : ...., વ્યવસાય : ....,

(૨) **શ્રી ....,** ઉ.વ.આ. : ...., વ્યવસાય : ...., બન્નેનું

ઠે. .... જામનગર આથી એકરાર કરીએ છીએ કે, અમો

જામનગર શહેરમાં અક્ષરવાટિકા તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં નાગનાથ ગેઈટ પાસે આવેલ

"મંગલમ એન્કલેવ" બિલ્ડીંગના .... **ફલોરના ફલેટ નંબર : ....** ના પ્રથમ માલિકો છીએ.

(૨) અમને **મંગલમ એન્કલેવ** અને અમારી વચ્ચે થયેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સદરહુ ફલેટના હક્ક પ્રાપ્ત થયાં છે. સદરહુ દસ્તાવેજની વિગતો અમેં વાંચેલ છે.

(૩)

અમો આથી એકરાર કરીએ છીએ કે, અમો, અમારા વારસો, એકઝીકયુટરો, વહીવટદારો અને એસાઈનીઓ અને એકરારના પેરા – ૧ માં જણાવેલ સદરહુ **ફલેટ નંબર : ....** હવે પછી ગુજરાત માલિકી ફલેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ (સને ૧૯૭૩ ના ગુજરાતના ૧૩ માં) ની જોગવાઈઓ અને તમામ સુધારાઓને આધીન રહીશું અને વધુમાં અમો એકરાર કરીએ છીએ કે, અમો એકરારમાં જણાવેલ કરાર, શરતો અને નિયંત્રણોનું અને તેનો ભાગ બનતા અને એકઝીબીટ – બી તરીકે આ સાથે જોડેલ બાયલોઝનું અને (કાયદેસર વખતો વખત સુધાર્યા પ્રમાણે) આવા બાયલોઝ અનુસાર સ્વીકારેલ વહિવટી નિયમો અને વિનિયમોનું અને એપાર્ટમેન્ટ ખતનું ચુસ્તપણે પાલન કરીશું.

અમો ઉપર મુજબની હકીકત સોગંદપૂર્વક જણાવીએ છીએ.

જામનગર

તારીખ : ..../૦૨/૨૦૧૮ ઓળખાણ આપનાર

------------------------- (................................)

(પ્રિતેશ દતાણી)

એડવોકેટ --------------------------- (................................)

દસ્તાવેજ નંબર .... તારીખ ....

નોંધણી અધિનિયમ - ૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

:: પરિશિષ્ઠ ::

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુલમુખતયારને પુછવાના પ્રશ્નો		
૧	લેખમાં દશાવ્યા મુજબ શહેર જામનગરમાં અક્ષરવાટિકા તરીકે ઓળખતા વિસ્તારમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૭૪/૧ ના શીટ નંબર : ૨૪૧ માં સીટી સરવે નંબર : ૫૮૫/ અ/૬૩ માંહે બાંધવામાં આવેલ "મંગલમ એન્કલેવ .... " નામની ઈમારત પૈકી .... ફ્લોરના ફ્લેટ નંબર : .... નું વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર .... થાય છે, તે મિલ્કત માટે લેખ કરી આપેલ છે?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી વંચાવીને સમ , વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હૈયાત છે ?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓએ સહી, અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો?	
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમ જાતે ઓળખો છો ?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત એક જ છે ?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

લખી આપનારની સહી **ઓળખાણ આપનારની સહી**

....

....

....