-:: ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::-

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ)

રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ-૧૧ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૪ પૈકી ૧૨ ની જમીન હે. આરે. ચો. મી. ૦-૫૧-૯૦ ને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (રાજકોટ) લાગુ થતા મુળ ખંડ નં. ૫ ફાળે ફાળવવામાં આવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૫૩ ની જમીન ચો.મી. ૩૯૨૯-૦૦ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેતીવાળા અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ના સબ-પ્લોટ નં. ૧/૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૧૧૩-૧૮ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "અમૃતધારા રેસીડેન્સી" નામેથી બિલ્ડીંગ — .... માળેથી .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... નો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

--૨--

વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપીયા .... પુરા.
રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. ના રીવાઈઝ્ડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૧૧ તા. ૧૯-૦૪-૨૦૧૮
સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૮, સીટી સર્વે નં. ૨૯૮૨/૧/૧
ફલેટ નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....

આ વેચાણ કરારે આજરોજ તા.   -૦૩-૨૦૧૮ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર:-</u>

શ્રી.............................., PAN :

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.____, ધંધો- ....

રે.________

____

:: તે ફલેટ ખરીદનાર

(જેને હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર/ખરીદનાર (**Purchaser**) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર:-</u>

અમૃતધારા બિલ્ડકોન પ્રા. લી. **PAN : AAOCA 8848 H**

કે જે કંપની એક્ટ-૨૦૧૩ હેઠળ નોંધાયેલ મર્યાદિત જવાબદારી વાળી કંપની છે. જેના રજી. નં. U45400GJ2018PTC084115 છે તેના વતી તેના ડાયરેક્ટર્સ

(૧) શ્રી પ્રફુલભાઈ હિરાભાઈ નડીયાપરા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૧, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી જતીન વિનોદભાઈ નડીયાપરા

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૧, ધંધો : વેપાર,

રે. : ૨૦૧, ઉત્તમ કોમ્પલેક્ષ, ચંદન પાર્ક મેઈન રોડ,

રૈયા રોડ, રાજકોટ-૩૬૦ ૦૦૭, :: તે ફલેટ વેચનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **(Promoter)** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ **(Expression)** માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુક્ત રીતે **"પક્ષકારો"** તથા વ્યક્તિગત રીતે **"પક્ષકાર"** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

આ તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર(પ્રમોટર) આ ફ્લેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :-

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રાજકોટ-૧૧ ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૬૧૪ પૈકી ૧૨** ની જમીન હે. આરે. ચો. મી. ૦-૫૧-૬૦ ને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (રાજકોટ) લાગુ થતા મુળ ખંડ નં. ૫ સામે ફાળવવામાં આવેલ અંતિમ ખંડ નં. ૫૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૬૨૯-૦૦ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેતીવાળા અને ઇમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ના સબ-પ્લોટ નં. ૧/૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૧૧૭-૧૮ જે અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારી અમુકતયાર ફિરકોલ પ્રા. લી. કંપની જોગ શ્રી અરવિંદભાઈ ગોકળભાઈ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. **૬૯૧૭** તા. **૨૬-૦૭-૨૦૧૭** ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. માંથી રીવાઈઝ્ડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૧૧ તા. ૧૯-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજથી મળેલી, રહેણાંક હેતુ માટેનો લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારથી સદરહુ જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ભાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. તેનું વેચાણ, ટ્રાન્સફર અને વહેવાર કરવાનો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની ઓફીસમાંથી રીવાઈઝ્ડ બાંધકામ

પરવાનગી નં. ૦૧૧ તા. ૧૬–૦૪–૨૦૧૮ થી મેળવી મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં સંપૂર્ણ કવર્ડ પાર્કિંગ, બે–વ્હીલર, બે–સીડી, પેસેજ તથા **ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સિક્થ ફ્લોર**માં લીવીંગ, કિચન, બે–બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ચોક, પેસેજ એમ દરેક ફ્લોર ઉપર છ–છ ફ્લેટો તથા લીવીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ચોક, પોર્ચ, પેસેજ એમ દરેક ફ્લોર ઉપર ત્રણ–ત્રણ ફ્લેટો તથા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ચોક, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ તથા બે પોર્ચ ધરાવતા એક–એક એમ દરેક ફ્લોર ઉપર દસ રહેણાંકના યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફ્ટ તથા પેસેજ મળી કુલ ૫૦ ફ્લેટોનું વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગમાં દરેક ફ્લોરમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના **શેડ્યુલ–એ** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટર એ **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** નામ આપેલ છે.

(૩) સદરહું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે. વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬** ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી.નં...................., તા.................... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ ખરીદનારને વેચાણ કરાર વખતે સુપ્રત કરી આપેલ છે. સદરહું મીલ્કત પ્રમોટરની કબજા ભોગવટા અને માલીકીની છે. સદરહું ફ્લેટ ખરીદનાર તથા અમો ફ્લેટ વેચનાર વચ્ચે રજી. વેચાણ કરાર રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં............. તા.......................થી રજીસ્ટર કચેરીમાં નોંધાયેલ છે.

(૪) સદરહું અમારી અમૃતધારા બિલ્ડકોન પ્રા. લી. ના **તા. ૧૧–૦૧–૨૦૧૮** ના રોજના સર્વાનુમતે ઠરાવ મુજબ અમૃતધારા બિલ્ડકોન પ્રા. લી. ના ડાયરેક્ટર્સ **(૧) શ્રી પ્રફુલભાઈ હિરાભાઈ નડીયાપરા** તથા **(૨) શ્રી જતેન વિનોદભાઈ નડીયાપરા** રૂબરૂ હાજર રહી અને તેમની સહીથી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવાની સત્તા અમોને આપેલ છે જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે અને તે કોઈપણ પ્રકારે રદ્દ કે ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી. તેથી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તા તથા અધીકારની રૂએ અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાંધકામ કરેલ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લેટનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધીકારો ધરાવીએ છીએ.

(૫) સદરહું **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ ની વિગત તથા ચતુઃસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડ્યુલ–એ** માં આપવામાં આવેલ છે તે માંહેથી બિલ્ડીંગ – .... માંહેથી .... **માળ** ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..........છે. સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની વિગત તથા ચતુઃસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડ્યુલ–બી** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ફ્લેટ માંહેના અમો વેચનાર/પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હક્કના તમામ હક્કો અને અધીકારો સહિત સદરહું ફ્લેટ અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો લખાવી લેનાર/ફ્લેટ ખરીદનારને રૂા.......... અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. સદરહું ફ્લેટના સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમો વેચનાર/પ્રમોટરને તમો ફ્લેટ ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે અને સદરહું ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન તકરારી કબજો અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો ફ્લેટ ખરીદનારને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો. તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનો હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ફ્લેટને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડ્યુલ–સી** માં આપવામાં આવેલ છે. (સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં સદરહું ફ્લેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના સંપુર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

રૂપીયા	પૈસા	વિગત
		..........બેંકના ચેક નં..........
		તા.......... થી મળેલ છે.

અંકે રૂપીયા .... પુરા.

...૬/–

(૭) સદરહું આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ ફલેટનો રજી. વેચાણ કરાર રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.__________ તા.__________ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે તેમાં જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓને યથાવત રાખવામાં આવે છે, તથા આ વ્યવહારની તે તમામ શરતો બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તદુપરાંત નીચે મુજબની શરતો પણ કરવામાં આવે છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમો વેચનાર/પ્રમોટરના સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકની છે. તેમાં અમો વેચનાર/પ્રમોટર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે દરદાવો નથી કે સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને સદરહું ફલેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અંગેના જે કાંઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરા બીલો, ઈલે. મીટર બીલ, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનના હાઉસ ટેક્ષના બીલો વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પલીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. ત્યારપછીથી આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતા તમો ફલેટ ખરીદનારએ ભરવાના છે અને તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ હવે પછી આ ફલેટ તથા ઉપરોકત તમામ પ્રકારના વેરાઓ તથા પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાના થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ફલેટ તથા તેને લગતા તમામ વેરાઓ તથા ઉપરોકત કનેકશન તમારા નામે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો ફલેટ ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતા અમો ઉપર જણાવેલ કનેકશન રદ કરવાની અરજી આપી રદ કરાવી નાંખીશુ તેમજ આ ફલેટ અંગેના કમ્પલીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો ફલેટ વેચનારની છે.

(૧૦) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સબંધે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ફલેટ ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧: સદરહું **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ સ્પેસીફીકેશન તથા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની ઓથોરીટીએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબની સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટની સ્ટ્રકચરલ લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ ડીઝા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો ફલેટ ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન તદઉપરાંત એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો ફલેટ ખરીદનારએ કબુલ કરેલ છે.

:૨: સદરહું ફલેટના કારપેટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે ફલેટો માટેનું કોમન પાર્કિંગ, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ ખરીદનારે સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેની ઉપર તમારી સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડ્યુલ 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

...૮/-

ડ: સદરહું **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ માલીકોનું એક એસોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ/ગુજરાત કો. ઓપ. સોસાયટીઝ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ભુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી આ બિલ્ડીંગનું એસો. એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, ચોકીમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક બાજ્ઞ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ફ્લેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે, અને **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફ્લેટ હોલ્ડર્સએ વરાડે પડતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો તમોને લેનાર આથી બાંહેધરી આપો છો. અમારી માલીકીના **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટ નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

ઈ: સદરહુ એસોસીએશનમાં એક અહિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે

...૯/-

બીજા કોઈપણને પણ તકલીફ અને તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૨૫: તેમણે દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફ્લેટ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં તમામ ફ્લેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, વીજ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટનાં વાપરસ્સ રીપેર કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૬: તમો સદરહું ફ્લેટ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. આ બિલ્ડીંગના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલરરીતે આવશ્યક છે તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી. આ ઉપરાંત બિલ્ડીંગની અન્ય કોઈપણ જગ્યા ઉપર કોઈ જાહેરાત બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકશો નહી. સદરહું બિલ્ડીંગનું એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું ફ્લેટનાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કોઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

૨૭: સદરહું તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન જગ્યામાં ન ફેલાય તે રીતે મુકવાના છે.

...૧૦/-

:૮: સદરહુ સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, સેલર પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ફલેટ ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

:૯: સદરહુ ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીંગ અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે ફલેટ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના અમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો તેના માલીક તરીકે ધારણ કરી શકશો.

:૧૦: સદરહુ આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડ્ઝ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહુ ફલેટના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરીનકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સમજણ કરવામાં આવે છે.

:૧૧: સદરહુ ફલેટની અમો ફલેટ વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજા સહીત તમો ફલેટ ખરીદનારને આ ફલેટ વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગના ફલેટના બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આપેલ છે તે તમો ફલેટ ખરીદનારએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૧૨: સદરહુ **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ (પ્રોજેક્ટ) ની અમો પ્રમોટરએ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬** ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.   તા.
થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત "રેરા" ના કાયદાની

જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહું "રેરા" ના કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબની કતીની જવાબદારી તમોને કબજો સોંપ્યા તારીખથી **પાંચ વર્ષ** સુધીની પ્રમોટરની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૭: સદરહું ફ્લેટ ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બરોએ આ ફ્લેટના ઉપરના ભાગે કે નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી.(સ્ટ્રક્ચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી. તેમજ સદરહું ફ્લેટ તમોએ રહેણાકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું ફ્લેટમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફ્લેટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.

૧૮: સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના આગળના ભાગમાં આવેલ પેસેજની જગ્યામાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ઓટો, છાપરા, ગ્રીલ, શટર બોર્ડ, હોર્ડીંગ વિગેરે કોઈપણ જાતનું આક્રમ દબાણ કરી શકશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તે શરતો તમોએ માન્ય રાખી સદરહું ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફ્લેટ હોલ્ડરએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ બિલ્ડીંગની દીવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ફ્લેટ ખરીદનાર અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતા નાણાં આપી આ બિલ્ડીંગનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશો અને ત્યારબાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જેટલા એરીયાની ફ્લેટ તમોએ ખરીદ કરેલ છે, તે એરીયા મુજબ તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તમારા ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો તમો ફ્લેટ ખરીદનારનો હક્ક રહેશે.

...૧૨/-

૧૫: આ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે નુકસાન થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. આ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટ મા બિલ્ડીંગ સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે વાપરવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૬: સદરહું **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કોઈ વેરો, ચીજ, રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાની રકમ આ બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ અંગેના જે કોઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૭: સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન આદિ ફીટ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા ફ્લેટના કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાનામોટા ફેરફાર કરાવી શકશો પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકસાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કરી શકશો નહી તેમજ સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કે વધારાનું બાંધકામ, ખાંચકો કે સ્પોર્ટીંગ વોલ, બીમ, કોલમ તોડવાના નથી કે નુકસાન કરવાનું નથી. સદરહું બિલ્ડીંગમા આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમા ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

:૧૮: સદરહુ આ પ્રોજેકટનું નામ અમોએ **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** રાખેલ છે. આ નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

:૧૯: આ અરજદાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારની કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જ્યુરીડીકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફલેટ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

:૨૦: સદરહુ બિલ્ડીંગની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફલેટ હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૧: સદરહુ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે તમો ફલેટ ખરીદનારને શીરે છે.

:૨૨: સદરહુ બીલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાશી આવેલ છે, અમો વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાશી તમો ફલેટ ઓનર્સની ભાગીદારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હીત, હીસ્સો, ભાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે ભાગીદારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી વધારાના એફ.એસ.આઈ. માં વધારો કરવામાં આવે, તો વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ જરૂરી સરકારી કચેરી (ઓથોરીટી) પાસેથી મંજુરી/પરવાનગી મેળવી તથા સદરહુ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનની પરવાનગી મેળવી, વધારાની માત્રા ફક્ત એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ અમો કરી શકીશું. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ કરવાનો નથી કે અડચણ કરવાની નથી કે ભવિષ્યમાં વ્યક્તિગત કે સંયુક્ત રીતે એસોસીએશન મારફતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી કે તમોને કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કરવાનો હક્ક નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ટાવર કે મશીનરી અમો

બિલ્ડર્સની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકશો નહી. પરંતુ સદરહું અગાસી તમો ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ટુંકમાં આખુ બિલ્ડીંગ વેચવાનું થાય તો બિલ્ડીંગની અગાસી(ટેરેસ)બિલ્ડીંગનો હિસ્સો ગણાશે અને તે બિલ્ડર્સના(હિસ્સે) ભાગે આવશે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૩: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ હોલ્ડરોના પાર્કિંગ માટે કોમન પાર્કિંગ આપવામાં આવેલ છે તેમાં એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

:૨૪: સદરહું બિલ્ડીંગની કોમન એમીનીટીઝને લગતા ચાર્જીસ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફ્લેટ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોસીએશનને નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. એસોસીએશનને નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશો. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. સદરહું ફ્લેટ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો ફ્લેટ ખરીદનારને ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

:૨૫: સદરહું **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરને નુકશાન કે અગવડતા થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ભવિષ્યમાં સમગ્ર બિલ્ડીંગ વેચવાનું થાય ત્યારે અગાસી બિલ્ડર્સના હિસ્સે આવશે અને તેમાં બિલ્ડર્સનો હક્ક કાયમી ચાલુ રહેશે અને બિલ્ડર્સની

મંજુરી વગર સમગ્ર બિલ્ડીંગની અગાસી કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોને સંયુકત રીતે કે સ્વતંત્રપણે વેચાણ કરવાની નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાસીમાં મોબાઈલ–ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયે ફલેટ હોલ્ડરોએ કે એસોસીએશને અમો મેકર્સ કે બિલ્ડર્સની મંજુરી લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૬: ફલેટધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા થાયે તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

:૨૭: સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટનું એન.ઓ.સી. તથા ફાયરનું એન.ઓ.સી. દર વર્ષે જે તે ડિપાર્ટમેન્ટ પાસેથી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશનની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંન્ડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૮: સદરહુ ફલેટ ગ્રો–રહેણાંક ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફલેટ અંગે કલમ–૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફલેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ (પ્રોજેક્ટ) ની અમોએ પ્રમોટર **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬** ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.................તા................ થી નોંધણી કરાવેલ છે તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં..............તા..............થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ "રેરા" નાં કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોઈને સદરહું બિલ્ડીંગ (સોસાયટી) એસોસીએશનનાં તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે અને અનુક્રમ નં. તા. – –૨૦૧૮ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ એ.ઓ.પી. (ડિડ ઓફ ડેક્લેરેશન) ના નીતિ–નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૧૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટને લગતા ટાઈટલ ડીડ્ઝ નીચે મુજબ છે. તે તમોને નીચે મુજબ સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. સદરહું ફ્લેટના ટાઈટલ ડીડ્ઝ અંગે તમો ફ્લેટ ખરીદનારને કોઈ વાંધો નથી તે અંગેની તમો ફ્લેટ ખરીદનાર આથી કબુલાત આપો છો.

૧. અનુ.નં. તા. – –૨૦૧૮ ના રોજથી રજીસ્ટર કરેલ એ.ઓ.પી. (ડિડ ઓફ ડેક્લેરેશન) ની નકલ.
૨. રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. ના નં. ૧૧ તા. ૧૬–૦૪–૨૦૧૮ ના રોજથી મેળવેલ રીવાઈઝ્ડ ઓપ્શનલ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
૩. અમો વેચનાર અમૃતધારા બિલ્ડકોન પ્રા. લી. ના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.
૪. અનુ. નં. ૯૯૭૩ તા. ૨૪–૦૩–૨૦૧૭ ના રોજ અમો વેચનાર અમૃતધારા બિલ્ડકોન પ્રા. લી. જોગ શ્રી અરવિંદભાઈ ગોકળભાઈ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
૫. અમૃતધારા બિલ્ડકોન પ્રા. લી. ના રીઝોલ્યુશન ઠરાવની નકલ.
૬. અમૃતધારા બિલ્ડકોન પ્રા. લી. ના નામના આર્ટીકલ ઓફ એસોસીએશન તથા મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનની નકલ.
૭. રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. ના વર્ગીકરણ નં. ૬૦ તા. ૧૨–૦૪–૨૦૧૭ ના રોજથી મેળવેલ સબ–પ્લોટીંગ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ સબ–પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.
૮. શ્રી અરવિંદભાઈ ગોકળભાઈ ના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨, ૮–અ તથા ૬ નંબર હકકપત્રકની ઉતરોતર પ્રમોલગેશનથી ખરી નકલો.

૯: જીલ્લા કલેકટર સાહેબ–રાજકોટના હુકમ ક્રમાંક નં. એન.એ./સી.રે./કે.ક./૪૫/કેસ નં. ૧૨૯/૧૫–૧૬ તા. ૦૭–૧૨–૨૦૧૫ ના રોજથી શ્રી અરવિંદભાઈ ગોકળભાઈએ મેળવેલ બીનખેતી હુકમની ખરી નકલ.

૧૦: રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. ના વર્ગીકરણ નં. ૦૯ તા. ૨૯–૦૯–૨૦૧૫ ના રોજથી મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનની વિકાસ પરવાનગીની ટ્રુ કોપી નકલ.

૧૧: મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની ટ્રુ કોપી નકલ.

૧૨: ટી. પી. સ્કીમ તથા પુનઃગઠનની પત્રકની નકલ.

૧૩: પાર્ટ પ્લાન તથા ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટની નકલ.

૧૪: અનુ. નં. ૨૦૩૯ તા. ૩૦–૦૫–૨૦૦૩ (નોંધ્યા તા. ૨૧–૦૯–૨૦૦૩) ના રોજ શ્રી કોળી ગોકળભાઈ સોમાભાઈ સીતાપરા જોગ શ્રી દેવરાજભાઈ પોપટભાઈ પટેલએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની ખરી નકલ.

૧૫: "રેરા" નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

–: શેડ્યુલ–એ(મીલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :–

રાજકોટ શહેરના રાજકોટ–૧૧ ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૭૧૪ પૈકી ૧૨** ની જમીન હે. આરે. ચો. મી. ૦–૫૧–૯૦ ને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૩ (રાજકોટ) લાગુ થતા મુળ ખંડ નં. ૫ સામે ફાળવવામાં આવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૫૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૨૯–૦૦ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેતીવાળી અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ના સબ–પ્લોટ નં. ૧/૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૧૧૩–૧૮ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "અમૃતધારા **રેસીડેન્સી**" ના નામથી ઓળખાતુ રેસીડેન્શીયલ પ્રોજેકટ આવેલ છે તે માંહેથી બિલ્ડીંગ – .... જેમાં દરેક ફલોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

–:: પાર્કિંગ ફલોરમાં ::–

સંપુર્ણ સ્ટેન્ડ પાર્કિંગ, લીફટ, લોબી નું બાંધકામ કરેલ છે.

—:: ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોરમાં ::—

સીટીંગ, કિચન, બે–બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ચોક, પેસેજ તથા સીટીંગ, કિચન, બે–બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ચોક, પોર્ચ, પેસેજ તથા સીટીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ચોક, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ તથા બે પોર્ચ નું બાંધકામ કરેલ છે.

—:: "અમૃતધારા રેસીડેન્સી" માંહેના બિલ્ડીંગ– .... ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુઃસીમા ::—

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

—: શેડયુલ–બી (ફ્લેટનું વર્ણન)

સદરહું **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચતુઃસીમા ઉપરોક્ત **શેડયુલ–એ** માં આપવામાં આવેલ છે તે ઇમારત માંહેની બિલ્ડીંગ – .... માંહેની .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં..........** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.** .... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.** .... આવેલ છે. સદરહું ફ્લેટ ની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–
પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–

-: શેડ્યુલ-સી (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન)

સદરહું **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ (પ્રોજેક્ટ) માં આવેલ ફ્લેટો માટેની સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

સદરહું **"અમૃતધારા રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ ઈમારતમાં બિલ્ડીંગ-એ તથા બિલ્ડીંગ-બી માં આવેલ બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, છત, લીફ્ટ, લીફ્ટ મશીન, લીફ્ટ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેંક, ગ્રાઉન્ડ થી ટોપ ફ્લોર સુધી ચઢવા-ઉતરવા માટેની સીડીઓ, દરેક ફ્લોર ઉપર આવેલ કોમન પેસેજ, પાણી ચઢાવવા માટેની મોટર, જનરેટર-૧ સેટ, ગાર્ડન, કોમન સીટીંગ એરીયા, કિડ્સ પ્લે એરીયા તથા કવર્ડ પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ આ બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટ ધરાવનારાઓએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા **(Standard)** પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમ

:૧: ફ્લોરીંગ :- ઉચ્ચ ગુણવત્તા વાળી વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફ્લોરીંગ.

:૨: ટોઈલેટ :- ટોઈલેટ બાથરૂમમાં ફુલ હાઈટ ટાઈલ્સ.

:૩: પ્લમ્બીંગ :- ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળુ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ તથા સોલાર વોટર હિટર માટે કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ તથા પાણીના નિકાલ માટે ભુગર્ભ ગટરની સુવિધા

:૪: ઈલેક્ટ્રીક :- ઈલેક્ટ્રીક વાયર તથા મોડ્યુલર સ્વીચબોર્ડ આઈ.એસ.આઈ. કંપીન તથા કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ તેમજ જરૂરીયાત મુજબના પોઈન્ટ.

:૫: દરવાજા :- ડેકોરેટીવ લેમીનેટેડ ફ્લશ ડોર.

:૬: બારી :- એલ્યુમીનીયમ સેક્શન બારી થ્રી ટ્રેક મચ્છર જાળી સાથે.

...૨૦/-

(૭) ફીનીશીંગ :- અંદરની બાજુમાં દિવાલોમાં લાપી, પ્રાઈમર તેમજ અક્રેલીકના ભાગે કલર.

(૮) લીફ્ટ :- આધુનીક લીફ્ટ સુવીધા.

(૯) સીક્યુરીટી :- સીક્યુરીટી ગાર્ડ તેમજ સી.સી.ટી.વી. કેમેરા સાથે પેક બિલ્ડીંગ

(૧૦) સ્ટ્રકચર :- ભુકંપ પ્રતિરોધક આરસીસી બીમ કોલમવાળુ.

(૧૧) બારીઓ :- ડેકોરેટીવ સેક્શન બારીઓ

(૧૨) પાણી :- બોરની સુવીધા તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક તથા ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક

(૧૩) સોલાર-ગિઝર :- સોલાર વોટર ગિઝર માટે કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ.

(૧૪) કબાટો :- કિચન તથા બેડરૂમમાં માર્બલના કબાટો.

(૧૫) કિચન :- કિચનમાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંક તેમજ મીનરલ વોટરનો પોઈન્ટ તથા ફુલ હાઈટ ટાઈલ્સ

(૧૬) પી.ઓ.પી. :- દરેક ફ્લેટમાં સીલીંગમાં આકર્ષક પી.ઓ.પી. સાઈડીંગ સાથે

(૧૭) કબાટો :- કિચન તથા બેડરૂમમાં માર્બલના કબાટો.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જાત કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધિથી, ભાન કેફે, અક્કલ હોશીયારીથી તેમાં લખેલ શરતો અને કરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વાલી વારસો, પાછળી, વેરે આધાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી માટે આ અમોએ નીચે અમારી સહી કરી સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે.

સ્થળ :- રાજકોટ તારીખ :- -૦૭-૨૦૧૮

[illegible]______________________[illegible]   [illegible]______________________[illegible]

૧______________________   ૧______________________

(શ્રી મુકુલભાઈ કિરણભાઈ નડીયાપરા)

૨______________________

૨______________________

(શ્રી જીતેન ગિરીશભાઈ નડીયાપરા)

તેઓ અમૃતધારા બિલ્ડકોન પ્રા.લી. ના મેનેજીંગ ડાયરેક્ટર

સરનામું :- ફલેટ નં.   ,   ફલોર, બિલ્ડીંગ -   , અમૃત ધારા રેસીડેન્સી, સબ-પ્લોટ નં. ૧/૧, રે. સ. નં. ૬૧૪ પૈકી ૧૨, રેલનગર વિસ્તાર, રાજકોટ.

____

તે ફલેટ ખરીદનાર

૧. ______________________

૨. ______________________

તે ફલેટ વેચનાર

સરનામું :- ફલેટ નં.   ,   ફલોર, બિલ્ડીંગ -   , અમૃત ધારા રેસીડેન્સી, સબ-પ્લોટ નં. ૧/૧, રે. સ. નં. ૬૧૪ પૈકી ૧૨, રેલનગર વિસ્તાર, રાજકોટ.

____

તે ફલેટ ખરીદનાર

૧. ______________________

૨. ______________________

તે ફલેટ વેચનાર