–:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૮૨ પૈકી**ની બીનખેડવાણ જમીન પર આવેલ **" શીવનગર "** માંહેના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૩૮** પૈકી તથા **પ્લોટ નં.૩૯ પૈકીની** ખુલ્લી જમીન **ચો.મી.૩૨૮–૭૭** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **પ્રથમ પ્રાઈમ**ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત માંહેથી ....માળ પર આવેલ ફલેટ નં. .... **" રેરા "** ના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા તેને લાગુ **બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા **વોસ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........** નો ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

વેચાણ કિમત રૂા......................./–અંકે રૂપીયા .... પુરા.

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવ.ઈ.નં. ૧૪ તા.૨૯/૦૫/૨૦૨૦

રજા ચીઠ્ઠી નં. ૫૧ તા.૨૩/૦૭/૨૦૨૦

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪(રાજકોટ), ઓ.પી.નં. ૩૩/ પૈકી એફ.પી. નં.૯૯૮ તથા ૯૯૯ પૈકીમા આવેલ છે.

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭/૩, સીટી સર્વે નં. ૫૪૫૯ પૈકી

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

જોગ લખાવી લેનાર ::–

....

ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, વ્ય–......,

રહે...

(PAN NO.................)

–:: ફલેટ ખરીદનાર

–:: લખાવી લેનાર

(જેમને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લખી આપનાર ::– **(PAN NO.ADSFS 2856 F)**

શીવ પુષ્પ બીલ્ડર્સ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી ચેતનસિંહ વાસ્કુરભાઈ ખવડ,

હીન્દુઉ.વ. ,ધંધોઃવેપાર.

(૨) શ્રી હિતેન્દ્રસિંહ લઘુભા જાડેજા,

હીન્દુઉ.વ. ,ધંધોઃવેપાર.

(૩) શ્રી પુષ્પરાજસિંહ શકિતસિંહ જાડેજા

હીન્દુઉ.વ. ,ધંધોઃવેપાર.

સરનામુંઃ– " બીઝનેસ ટર્મીનલ "રામકૃષ્ણ આશ્રમ સામે,

ડો.યાજ્ઞિક રોડ, રાજકોટ.

તેઓ શીવ પુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજજે,

–:: ફ્લેટ વેચનાર

–:: લખી આપનાર

(જેમને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં પેઢી કે ભાગીદારો કે તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૮૨ પૈકી**ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ જમીન પર આવેલ " શીવનગર" માહેના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૩૮ પૈકી જમીન ચો.મી.આ.૬૯–૩૧ સહીતની મીલ્કત અમો વેચાણ આપનારના** જોગ શ્રી પી.વિશ્વનાથમ વિગેરે રહે.રાજકોટ વાળા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ **અનું. નં. ૫૬૧, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦** થી ખરીદ કરેલ છે તેમજ લાગુ **પ્લોટ નં. ૩૮** પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ. ૬૯–૩૧** અમો વેચાણ આપનાર જોગ શ્રી સુભાષચંદ્ર કાંતીલાલ આશરા રહે.રાજકોટવાળા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. **નં. ૫૬૨, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦** થી ખરીદ કરેલ છે. તેમજ લાગુ **પ્લોટ નં. ૩૮** પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ.૬૯–૩૧** અમો વેચાણ આપનાર જોગ ડો.સીરીષભાઈ મનહરલાલ જાની રહે.રાજકોટવાળા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. **નં. ૫૬૩, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦** થી ખરીદ કરેલ છે, તેમજ લાગુ **પ્લોટ નં. ૩૯** પૈકી વિભાગ નં.૧ ની જમીન **ચો.મી.આ.૬૧–૨૪** અમો વેચાણ આપનાર જોગ જયસુખલાલ મનસુખલાલ પંડયા રહે.રાજકોટવાળા પાસેથી

રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. **નં. ૫૫૯, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦** થી ખરીદ કરેલ છે, તથા લાગુ **પ્લોટ નં. ૩૯** પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ.૬૦–૦૧** અમો વેચાણ આપનાર જોગ કીશોરભાઈ રણછોડભાઈ જોટાણી રહે.રાજકોટવાળા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. **નં. ૫૬૦, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦** થી ખરીદ કરેલ છે, ત્યાર બાદ પાંચેય મકાનોના જુના ઈમલા દુર કરી જમીન ખુલ્લી કરી **કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૨૮–૭૭** ઉપર રેસીડેન્શીયલ હેતુવાળુ મીડ રાઈઝ બીલ્ડીગ બનાવવાના હેતુસર રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા પાંચેય પ્લોટસનો એમોલગેશન પ્લાન મંજુર કરાવી ડેવ.ઈ.નં.૧૪ તા.૨૯/૦૫/૨૦૨૦ રજા ચીઠ્ઠી નં.૫૧ તા. ૨૩/૦૭/૨૦૨૦ થી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. જે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે. જે બાંધકામ અમો વેચાણ આપનાર **" પ્રથમ પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોકત **" પ્રથમ પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક મીડરાઈઝ ઈમારત માહેના તમામ ફલેટસ તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાઓ અમો વેચાણ આપનારની માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) પ્રમોટરોએ સદરહુ બીલ્ડીગનુ બાંધકામ પૂર્ણ કરીને મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એકટ –૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધીકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં..................તા......................થી નોંધણી કરાવેલ છે જેની નકલ ખરીદનારને વેચાણ કરાર વખતે સુપ્રત કરી આપેલ છે, તેમજ સદરહું મીલ્કત અન્વયે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનુ સોલ્યુશન રેરાની જોગવાઈ હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવશે.

(૪) સદરહું **" પ્રથમ પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક ઈમારત માં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફટ સીડી તથા પેસેજ તથા પ્રથમ ફલોરથી સેવન્થ ફલોર પર લીવીંગ,ડાઈનીંગ,કીચન,બે બેડરૂમ,ત્રણ ટોયલેટ,સ્ટડી રૂમ તેવા બે યુનીટ તેમજ કોમન એન્ટ્રી ફોયર લીફટ તથા સીડીનુ બાંધકામ એવા એક માળ પર બે યુનીટ મળી કુલ ચૌદ(૧૪)યુનીટ. આમ **" પ્રથમ પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક ઈમારત ચૌદ(૧૪) યુનીટનું બાંધકામ કરેલ છે જે અમો વેચાણ આપનારની માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૫) આમ, ઉપરોકત મુજબ **" પ્રથમ પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારતના **......... માળ** ના **ફલેટ નં. ....** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.........** તથા **" રેરા "** ના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા તેને લાગુ **બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા **વોસ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા તે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના ફલેટની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–ર માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફલેટ તમો લખાવી લેનારને અમો મિલ્કત લખી આપનારએ અમારા માલીકી હકક, કબજા, ભોગવટો તથા સુખાધીકારના હકકો સહિત ઉધડી કિંમત **રૂા..................../–અંકે રૂપીયા ....** પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.જેનો વેચાણ કીંમતનો પુરે પુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે. તથા આ અગાઉ તમોને રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ સાટાખત અનું નં. .... તા............. ની શરતો અને ફરજો ને અધીન કરી આપેલ છે.

રકમ રૂા.	**બેંકનું નામ**	**ચેક નં.**	**તારીખ**

(૬) બંને પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણ કરાર રજીસ્ટર નં.............તા.............માં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓને યથાવત રાખવામાં આવે છે તથા આ વ્યવહાર અને તે તમામ શરતો બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તે ઉપરાંત નીચે મુજબની શરતો પણ ઠરાવવામાં આવેલ છે તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે.

(૭) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટના આખા એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃસીમાં આ સાથેના પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ છે. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટની વિગત તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ–ર માં દર્શાવેલ છે, તથા તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે, તેની સહીયારી અને અવિભાજય સુવીધાઓનું વર્ણન તથા વિગત પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ છે, તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટને લાગુ કોમન એમીનીટીઝ ના ઉપયોગ કરવાની શરતો અને તેના મેન્ટેનન્સ વિગતો રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ એ.ઓ.પી. માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે તમોને આપવામાં આવેલ છે. તથા જે તમોએ જોઈ તપાસેલ છે. જે તમોને કબુલ તથા મંજુર છે.

(૮) સદરહું ફલેટ વાળા બિલ્ડીગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ કલીયર છે. અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ(લેખ દસ્તાવેજો)તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયરની ખાત્રી કરેલ છે. સદરહું ફલેટ વાળા બિલ્ડીગના તમામ ટાઈટલ ડીડઝની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૯) સદરહુ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ સ્પેસીફીકેશન પ્લાન આર.એમ.સી. કચેરીએ આપેલા બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે. તથા તમોએ જાતે જોયા છે. તથા તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમજ તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીંબીગ વર્ક તથા ઈલેકટ્રીક વર્ક તથા ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા બારી દરવાજા તથા વર્કમેનશીપ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોને આજરોજ સંભાળેલ છે. તેથી ફ્લેટની માપસાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા, તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લીંબીગ વર્ક તથા વર્કમેનશીપ અને બાંધકામ અંગે તમારે વાંધો તકરાર રહેતો નથી. કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવો નથી. જેની તમો ખાત્રી આપીને આ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

(૧૦) સદરહું તમોને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, ફ્લેટ ની અંદર બાંધકામના વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા, અને સેવાની જોગવાઈઓ માં 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 રહીશુ નહી કે જો ખરીદનાર એ બાંધકામ માં કોઈ ફેરફાર કે રીનોવેશન કરાવેલ હોય તો ઉપરોકત જોગવાઈ લાગુ પડશે નહી.

(૧૧) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગ ભાગ નથી.સદરહુ ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવાને હકદાર છો.

(૧૨) સદરહુ ફ્લેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવાકે કોમન પેસેજ, દાદરો, કોમન લીફ્ટ, સ્ટેરકેઈશ કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. સદરહું કોમન એમેનીટીઝ એ.ઓ.પી. નં. .... તા. .... થી એસોસીએશનને સોપીં આપેલ છે, જેનો કબ્જો, વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ તથા રીનોવેશન વિગેરે કરવાનો તમામ હકક એસોશીએશનને રહશે, તેમજ ઉપરોકત તમામ એમેનીટીઝેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટસ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી. કે સહીયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ

પાડી શકશો નહી, કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવતો ફલેટ સાથે તમોને આપવામાં આવતી કોમન એમીનીટીઝ કે જે સહીયારી સુવીધા તમો ફલેટ ખરીદનાર કે ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની માલીકીની નથી તથા કોમન એમીનીટીઝનો વપરાશ તથા તેની શરતો એ.ઓ.પી.માં રજુ કરેલ છે. જેની તમોએ ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે તથા તેની ફરજો અને જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

(૧૩) સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન વાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો, તેમજ તમારા કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચરક કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન જેમ કે બીમ, કોલમ, સ્લેબ, બાલ્કની અંદર તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા કારપાર્કિંગ એરીયા કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ રાખેલ છે.

(૧૪) સદરહુ પ્રથમ પ્રાઈમ ફલેટસવાળી ઈમારત મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુમાટે ફલેટસ ધરાવતી ઈમારત છે તથા તે અંગે ડેકલેરેશન રજી.નં..............તા.................થી એસોસીએશન ઓફ પરસન્સની રચના કરવામાં આવેલ છે તેમાં જણાવેલ શરતોનુ સર્વેએ પાલન કરવાનુ છે સંજોગોવસાત ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈ પણ સમસ્યા કે વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે ગુજરાત ઓનર્સશીપ ઓફ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો છે.

(૧૫) સદરહુ ફલેટ તમોને માલીકીના ધોરણે ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કીંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ શંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહું ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પોત્રાધીક, લીલાવંશ, વારશો, પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેચાણ ગીરો ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ હાલના અને પ્રવર્તમાન સોસાયટીકે ઓસોસીએશનના બોયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવાને હકકદાર છો.

(૧૬) સદરહુ તમોને જે ફલોર (માળ)ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લીયન(હકક) છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા

સહીયારી સુવીધાઓ અન્ય સહહીસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. તથા ભવિષ્યમાં જો કોઈપણ સંજોગોમાં વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળુ બિલ્ડીંગ પડી જાયતો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાય મુજબ સ્થાનીક સતા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવુ બિલ્ડીંગ તમો વરાળે પડતા ખર્ચે એસોસીએશનને આપ્યા બાદ બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે, તેજ ફ્લોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલાજ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો આ દસ્તાવેજથી પ્રાપ્ત થાય છે. તેવા અને તેટલાજ સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે સરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકતીનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત હીસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે. જેનો વેચાણ કીમતનો પુરે પુરો અવેજ ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

(૧૮) સદરહુ ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહું સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી કે રેવન્યુ દફતરે તથા સીટી સર્વે કચેરીમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તથા ભવિષ્યમાં તેમા અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતને લાગતા તમામ વેરાઓ જેવાકે હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વગેરે ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગનું કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા તારીખ કે આ દસ્તાવેજ થયા તારીખ જે પહેલા હોય તે તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારએ ભરવાના છે. તથા તદ ઉપરાંત બાંધકામ પ્લાનમાં સાથે મંજુર થયેલ સહીયારી અને અવીભાજય સુવીધાને લગતા વેરાઓ તમોએ તમોનું ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનમાં જમા કરવાના રહેશે. તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૯) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધીકારીના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–૨ માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલેકે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારોકે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(સી) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ માહેની બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ કબજેદારોના સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફ સુફી કરવી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલે.મોટર ચલાવવી ઈલેકટ્રીક પાવર સપ્લાય જાળવવા વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએસન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટે ઈલે.ચાર્જીસ વગેરેના તમારે વરાળે પડતા ભાગનું ખર્ચ તમારે એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનું રહેશે.અમારી માલીકીની **"પ્રથમ પ્રાઈમ"** માં વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોયતો તમારા એસોસીએશનએ અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં એસોસીએશનની બંધારણની જોગવાઈઓ મુજબ અને વખતો વખત થયેલ ઠરાવો મુજબ હોદેદારો નીમવામાં આવશે. અને જરૂર પડયે એક વ્યકતીની મેનેજર/ સેક્રેટરી તરીકે નીમણુક કરવામાં આવશે અને કામ કરશે. આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઈ) તમારી એક્ષકલુઝીવ પઝેસનની જગ્યા અંગે એટલેકે તમારા કબજા ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે રૂડાની કચેરી કે ગ્રામ પંચાયત કચેરી તરફથી વખતો વખત જે કોઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્ષીઝની રકમ ભરવાની કંપ્લીશનની તારીખથી અથવા દસ્તાવેજ કર્યા તારીખથી જે વહેલા હોય તે સમયથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બિલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસીલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્ષીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોકત કલોઝ(ડી)માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્ષ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

..૯..

(એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝડ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્ર હકક છે.

(જી) તમારા ફલેટના એરીયા વાળા કબજાની અંદર વખતો વખત જે કઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હીસ્સો આપવાનો છે.

(એચ) સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીગના માપ સમજેલ છે જે હકકીકતે લખાવીલેનારને બિલ્ડીગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનર, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ તથા પ્લબીંગ વકર્શ તથા વર્કમેનશીપ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફલેટ અમો લખાવીલેનારએ ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળા બિલ્ડીગની દિવાલો, સીડી, પાઈપલાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કીંગ એરીયા, વગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના રંગ રોગાન બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો લખાવીલેનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જે) સમગ્ર બિલ્ડીગના અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, પાણીનો અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફટ, વગેરેનો ઉપયોગ તમો ફલેટસ હોલ્ડરોએ તેમના હલન ચલન તથા વાહનો પાર્ક કરવા પુરતોજ રહેશે. તેમા તમોના વ્યવસાયને લગતા કોમર્શીયલ વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તથા તમોના પાળીતા જાનવરને રાખવાના નથી. તથા ફલેટ હોલ્ડરોએ ફલેટ નો ઉપ્યોગ કોમર્શીયના હેતુ (જેમ કે ટયુશન કલાસ, યોગા કલાસ, બ્યુટી પાર્લર વિગેરે) માટે ઉપ્યોગ કરવાનો નથી.

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુશાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહુ એકમના અવેજમાં સદરહુ સંકુલમાં ભોગવવાના કોમન એરીયાના ખર્ચાની રકમનો હિસ્સો સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં અત્રે ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, કે સદરહુ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટના કેવલ અંદરના વિસ્તારને વેચાણ આપવાનું નકકી થયું છે, અને ફલેટ હોલ્ડરને સામાન્ય સુવીધાનો વપરાશ કરવાની છુટ આપવાથી આવી સામાન્ય સુવીધામાં તેનો કોઈ હકક અથવા હિત ઉપસ્થીત થતુ નથી. અત્રે વેચાણ કરવા નકકી થયેલ ફલેટ અને તેની સાથે સંલગ્ન તમામ સામાન્ય સુવિધાના હકક સિવાય સમસ્ત સામાન્ય વિસ્તારો અને સવલતોના તમામ હકકો અને હિતો અમો વેચાણ આપનારમાં સંપ્રાપ્ત પ્રસ્થાપિત હોવાનું ચાલુ રહેશે, સિવાય અને ત્યા સુધી કે તે અથવા તેના કોઈ હિસ્સાને કોઈ રીતે ચોકકસ પણે કોઈ વ્યકિત (વ્યકિતઓ) ને તબદિલ ન કરવામા આવે. અમો વેચાણ આપનાર અન્યથા ચોકકસ પણે નકિક કરે તે સિવાય સામાન્ય વિસ્તારો માંથી આવવા–જવા માટે સદરહું જમીનો, ખુલ્લા

સ્થળો અને તમામ અથવા કોઈ સામાન્ય વિસ્તારમાથી આવવા–જવા સિવાય તેને કોઈપણ પ્રકારે કોઈદાવો હકક, માલીકી હકક અથવા હિત રહેશે નહી. પરંતુ તેમ છતા અમો વેચનાર દ્વારાનિશ્ચીત કરવામા આવેલ છે, તેવી જાળવણી–સીકયુરીટી ડીપોઝીટ /વારંવાર થતા ખર્ચા ધોરણસર ફલેટ હોલ્ડર ચુકવશે તો જ ફલેટ હોલ્ડરને સામાન્ય સવલતોનો ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.અને તેમાથી અવર–જવર કરવાનો હકક રહેશે, તે જ રીતે ફલેટ હોલ્ડર જાળવણી–સીકયુરીટી ડીપોઝીટ/ચાર્જીસ ન ચુકવે કે અત્રે કરેલી લેખિત કોઈ શરતોનો કોઈપણ પ્રકારે ભંગ કરે તો ત્યાં સુધી ફલેટ હોલ્ડરને અવિભાજય સામુહીક સવલતોનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામા આવશે નહી.

(બી) આ બિલ્ડીગના સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા તે અંગે તમોએ કબુલ કરેલ છે. તે અંગે વાંધો કે તકરાર ઉઠાવી શકશો નહી.

(સી) **" પ્રથમ પ્રાઈમ "** બિલ્ડીગમાં આવેલ ફલેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે. પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે. તેના વપરાશ બદલ ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકએ વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવીધા માટે સદરહું બિલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર, સબમર્સીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે, તેમજ બિલ્ડીગના કંપાઉન્ડમાં અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાકો અગાસીમાં પાણીનો ટાકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે પાણીના ટાકામાથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારનો છે. જો તમો ફલેટ(ઓનર્સ/કબજેદાર) ભવિષ્યમાં નળ ચાર્જીસ ભરવામાં કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કે ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) **" પ્રથમ પ્રાઈમ "** બિલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, સી.સી.ટી.વી. તથા પાણીના નિકાલની લાઈન આપવામાં આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જેતે રહેણાંકના ફલેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમા જેતે ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારએ અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેની લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂરપડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની રહેશે. અને આ સહીયારી સુવીધામાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(ઈ) **" પ્રથમ પ્રાઈમ "** બિલ્ડીગમાં આવેલ ફલેટની માલીકી જેતે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલેકે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટની માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધા ભોગવવા માટે **" પ્રથમ પ્રાઈમ ઓનર્સ એસોસીએશન "** ના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધા તમો ભોગવી શકશો અને તેમની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને સંકુલનું નામ **" પ્રથમ પ્રાઈમ"** રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. સદરહું સામન્ય સહિયારી તથા અવિભાજય

સુવીધા તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ સહિયારી રીતે ઉપભોગ તથા ઉપયોગ કરવાનો છે. સદરહું ફલેટના ઉતરોતર તમામ માલીકો એ તમામ નીતી નીયમો લાગુ પડશે.

આ દસ્તાવેજ એઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધીનીયમ અથવા તે એઠળ નીયમો અથવા વિનીયમો એઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરાર ની જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવેશ. તથા કાયદા નીયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરાર ની અન્ય જોગવાઈ ઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો ખરીદનારને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે, તેમજ આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સીવાયની કોઈ પણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો રહેશે, જે ઓનર્સશીપ ધોરણે ધારણ કર્તા સર્વે હોલ્ડરોને બંધનકર્તા રહેશ.

The Promoter Shall not have any claim over additional future FSI, Terrace and common area Right after BU permission has been obtainged, such Right if any will be anclosed by society of buyer.

(એફ) આ સાથેના પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સલંગ્ન હોય તેમજ તેને આનુશાંગી હોય ઈનસેપરેબલ છે. તથા તમોને આ સાથે આપવામાં આવેલ એ.ઓ.પી.માં દર્શાવવામાં આવેલ સહીયારી અને અવિભાજય સુવીધાનો ઉપયોગ એ.ઓ.પી.માં દર્શાવેલ શરતોને આધીન સર્વે ફલેટ હોલ્ડરોએ કરવાનો રહેશે.

(૨૧) સદરહું માલીકોને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ)નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જે હાલ અમોના કબજામાં છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. તથા જરૂર પડયે તેની ખરી નકલ તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે કાઢાવી લેવાની રહેશે.

(૨૨) સદરહું બિલ્ડીગના કોમન એરીયા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો, પુર્ણતા પ્રંમાણપત્ર કે કબ્જા પ્રમાણપત્ર આવ્યાના માસ (૦૩)ત્રણની અંદર

..૧૨..

સોપી આપવાના છે, અને મીલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધીશોના પરવાના જમીન માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ, દસ્તાવેજો વિગેરે ઓર્નસ એશોસીએશનને સોપી આપવાના છે, જે ઓનર્શ એસોશીએશન પાસે રહેશે, અને જે જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને ઓનર્સ એસોશીએશનને બતાવવના રહેશે,

(૧) રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં.૫૧, તા.૨૩/૦૭/૨૦૨૦ ની નકલ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર નં. ડેવ.શા.ઈ. નં.૧૪ તા.૨૯/૦૫/૨૦૨૦ ની નકલ.

(૨) મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની તથા એમોલગેશન પ્લાનની નકલ.

(૩) શીવપુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીના નામના પ્રોપટીકાર્ડના ઉતારાની નકલ.

(૪) શીવપુષ્પ બીલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના તા.૨૧/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ નકલ તથા આર.ઓ.એફ.ની નકલ.

(૫) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૫૫૯, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦ થી શીવ પુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી જોગ જયસુખલાલ મનસુખલાલ પંડયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

(૬) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૫૬૦, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦ થી શીવ પુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી જોગ કિશોરભાઈ રણછોડભાઈ જોટાણી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

(૭) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૫૬૧, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦ થી શીવ પુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી પી.વિશ્વનાથમ વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

(૮) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૫૬૨, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦ થી શીવ પુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી જોગ સુભાષચંદ્ર કાંતીલાલ આશરા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

(૯) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૫૬૩, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦ થી શીવ પુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી જોગ ડો.સીરીષભાઈ મનહરલાલ જાની એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

(૧૦) રજીસ્ટર્ડ અનુ.નં.૪૫૧ તા.૨૧/૧/૨૦૨૦ થી કિશોરભાઈ રણછોડભાઈ જોટાણીએ નોંધાવેલ ડેકલેરેશનની નકલ.

(૧૧) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૪૭૫૩, તા.૧૩/૦૭/૨૦૦૬ થી કિશોરભાઈ રણછોડભાઈ જોટાણી જોગ નરેન્દ્રભાઈ નારણદાસ કાચા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૨) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૦૬૮૦, તા.૨૧/૦૭/૧૯૯૮ થી જયસુખલાલ મનસુખલાલ પંડયા જોગ નરેન્દ્રભાઈ નારણદાસ કાચા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૩) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૨૫૫ તા.૨૩/૧/૧૯૯૬ ના રોજ શ્રી પી.વિશ્વનાથમ વિગેરે જોગ દેવશીભાઈ મુળજીભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

..૧૩..

(૧૪) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૫૭૬ તા.૧૪/૦૫/૧૯૯૩ ના રોજ ડો.સીરીષભાઈ મનહરલાલ જાની જોગ દેવશીભાઈ મુળજીભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૫) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૯૮૮૫ તા.૧૦/૧૦/૧૯૯૩ ના રોજ સુભાષભાઈ કાંતીલાલ આશરા જોગ દેવશીભાઈ મુળજીભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૬) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૯૮૫૬ તા.૧૩/૦૭/૧૯૯૫ થી નરેન્દ્રભાઈ નારણદાસ કાચા જોગ રાજેન્દ્રભાઈ મુલચંદભાઈ પારેખ વિગેરેએ કરી આપેલ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૭) રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૮૭૯૬ તા.૦૮/૦૭/૧૯૯૧ થી દેવશીભાઈ મુળજીભાઈ વિગેરે જોગ સ્વ.રતીલાલ છોટાલાલ પારેખના વારસદાર શ્રીમતી નિર્મળાબેન રતીલાલ પારેખએ કરી આપેલ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૮) રાજકોટના મહે.સીવીલ જજ સી.ડી.સાહેબની કોર્ટના દિ.પ.અ.નં. ૫૪/૪૮ તા.૫/૧૨/૧૯૮૯ થી નિર્મળાબેન રતીલાલ પારેખ વિગેરે જોગ ઈસ્યુ કરેલ પ્રોબેટ સર્ટીફીકેટ વીથ ધ કોપી ઓફ વીલની નકલ.

(૧૯) રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૩૪૧ તા.૧૮/૫/૧૯૬૧ જે ૧ નંબરની બુકના નં.૧૭૩૨ પૈજ નં.૧૫૫ થી ૧૫૯ તા.૧૦/૭/૧૯૬૧ થી રતીલાલ છોટાલાલ પારેખ જોગ જુગા જેરામે કરી આપેલ દસ્તાવેજની નકલ.

(૨૦) પ્રવિણચંદ મુલચંદ પારેખ વિગેરે રાજેન્દ્ર મુલચંદ પારેખને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૨૧) દિ.પ.અ.નં.૧૧/૯૦તા.૩/૧/૧૯૯૧ ના રોજ ધોરાજીના મહે.સીવીલ જજ સી.ડી.સાહેબ ધોરાજીએ સવિતાબેન અનોપચંદ પારેખ જોગ ઈસ્યુ કરેલ વારસા સર્ટીફીકેટની નકલ.

(૨૨) સનંદ નં.૭૯ તા.૧૨/૦૯/૧૯૫૯ થી જુગા જેરામના નામની છે તેની નકલ.

(૨૩) બીનખેતી હુકમનં.૧–૧૯૭૧ તા.૨૩/૦૮/૧૯૫૯ ના જુગા જેરામના નામના બીનખેતી હુકમની નકલ.

(૨૩) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફલેટના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારના શીરે છે. તથા ત્યાર બાદ આવતા ઈન્કમ ટેક્ષ બાબતની નોટીસની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટની કિંમતમાં અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ચાર્જ જેમ કે સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ, કે જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. પાવર કનેકશન ચાર્જ, નળ કનેકશન ચાર્જ, હાઉસ ટેક્ષ ચાર્જ, ગેસ કનેકશન ચાર્જ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી જેની તમોને સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૨૪) અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી.ની નકલ તમોને આપેલ છે.જે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમો કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૨૫) ભવિષ્યમાં જે સભ્યો ફલેટ વેચાણ ટ્રાન્સફર કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરતા હોય તેણે તે દિવસ સુધીના પ્રથમ એસોસીએશનના વરાડે ખર્ચાઓ ચુકવી આપી પોતાની જવાબદારી અદા કરીને જ કરી શકશે અને આવા સંજોગોમાં તથા ફલેટ ટ્રાન્સફર કરવાના સંજોગોમાં એસોસીએશન પાસેથી ન વાંધા પ્રમાણપત્ર તથા નો–ડયુ પ્રમાણપત્ર નામ જોગ એસોસીએશનમાંથી મેળ વવાનું ફરજીયાત રહેશે.

પ રિ શિ ષ્ટ – ૧

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૮૨ પૈકી**ની બીનખેડવાણ જમીન પર આવેલ **" શીવનગર "** માંહેના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૩૮** પૈકી તથા **પ્લોટ નં.૩૯ પૈકીની** ખુલ્લી જમીન **ચો.મી.૩૨૮–૭૭** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **પ્રથમ પ્રાઈમ**ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની મીડ–રાઈઝ ઈમારત ની ચર્તુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

ચર્તુ:સીમાં

ઉતર	:–	૧૨–૦૦ મીટરનો સરીયામ રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણ	:–	પ્લોટ નં. ૩૪ તથા ૩૫ વાળી અન્યની મીલકત આવેલ છે.
પુર્વ	:–	પ્લોટ નં.૩૯ પૈકીની મીલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમ	:–	પ્લોટનં. ૩૮ પૈકીની મીલ્કત આવેલ છે.

પ રિ શિ ષ્ટ – ૨

સદરહું રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૮૨ પૈકી**ની બીનખેડવાણ જમીન પર આવેલ **" શીવનગર "** માંહેના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૩૮** પૈકી તથા **પ્લોટ નં.૩૯ પૈકીની** ખુલ્લી જમીન **ચો.મી.૩૨૮–૭૭** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **પ્રથમ પ્રાઈમ**ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત માંહેથી ....માળ પર આવેલ ફલેટ નં. .... **" રે૨૧ "** ના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા તેને લાગુ **બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........** તથા **વોસ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........** છે તેમજ સદરહું ફલેટનો અનડીવાઈડેડ એરીયા ચો.મી.આ. .... રહેશે, એ રીતના ફલેટની ચર્તુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

ચર્તુઃસીમાં

ઉતર :– ....

દક્ષિણ :– ....

પુર્વ :– ....

પશ્ચિમ :– ....

<u>પ રિ શિ ષ્ટ – ૩</u>

" પ્રથમ પ્રાઈમ " ના નામે આવેલ ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝ ઈમારતની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, કવર્ડ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા એક લીફ્ટ, લીફ્ટરૂમ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, કોલમ, સર્પોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, બોર, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સબ–મર્સીબલ પંપ, તથા પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, એલીવેશન, કલર ટ્રીટમેન્ટ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ફલેટ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

ઉપરોકત ફલેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ રાખી, બીનકેફે સાવધાનથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

રાજકોટ.

તારીખઃ–...../....../૨૦૨૦

અત્ર..મતુ,   અત્ર..શાખ

૧:——————————————   :૧:——————————————

૨:——————————————   :૨:——————————————

૩:—————————————————————

તેઓ શીવપુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી ના
ભાગીદાર દરજ્જે(વેચનારા)

....

મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨–એ મુજબનુ પરિશિષ્ટ

૧:—————————————————————

૨:—————————————————————

૩:—————————————————————

તેઓ શીવપુષ્પ બીલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢી ના
ભાગીદાર દરજ્જે
(વેચનારા)

——————————————————

શ્રી
(ખરીદનાર)