

ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ

.....

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના શહેર રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૧ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૪, એફ.પી.નં.૧૩૦૬ ના રહેણાંકના હેતુ માટેના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૩૪-૪૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "એન્જલ ફલેટસ" વિંગ-એ તથા બી ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગના વિંગ-..., ના ફ્લોરમાં આવેલ ફલેટ નં..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. બરાબર બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળા ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

RERA Reg. No.

વેચાણ કિંમત રૂ.

/- અંકે રૂપીયા

પુરા.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭/૩, સીટી સર્વે નં.૫૯૯૩,

શ્રી

હિન્દુ, ઉ.વ., ધંધો:-,

રહે.

..... તે લખાવી લેનાર

જોગ લખી આપનાર:-

"અનમોલ ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧)શ્રી જતીન પ્રદિપભાઈ ધકાણ,

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

(૨)શ્રી મહેશભાઈ લવજીભાઈ પીપરીયા,

ઉ.વ.આ.: ૪૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

બંન્ને રહે. ઠે.: ૧૨૦ ગ્લોબલ કોમ્પ્લેક્સ, નેશનલ હાઈવે ૮/બી,

ગોંડલ રોડ બાયપાસ, રાજકોટ.

..... તે લખી આપનાર

જત આ ફલેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના શહેર રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૧ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૪, એફ.પી.નં. ૧૩૦૬ ના રહેણાંકના હેતુ માટેના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૩૪-૪૫ ની ખુલ્લી જમીન અમો વેચનાર પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૬૧૦૩, તા.૦૩/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજથી શ્રી ઓતમબેન મનજીભાઈ કાસુન્દ્રા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીનનું સબ-પ્લોટીંગ કરવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાં અરજી કરતા જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીના વર્ગીકરણ નં.૨૮૫, તા.૨૬/૦૨/ ૨૦૨૧ ના રોજથી સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું સબ-પ્લોટ નં.૪૪/૧ ની જમીન ઉપર અમોએ બાંધકામ કરવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાં અરજી કરતા રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૪૭, તા.૧૭/૦૬/૨૦૨૧ થી મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. તથા સબ-પ્લોટ નં.૪૪/૨ ની જમીન ઉપર અમોએ બાંધકામ કરવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાં

અરજી કરતા રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૪૬, તા.૧૭/૦૬/૨૦૨૧ થી મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. જે મુજબનું અમોએ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોરમાં ૪-૪ ફ્લેટ્સ મળી કુલ ૩૨ ફ્લેટ્સનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ ક્રમાંક નં. તા.../.../૨૦૨૧ થી રાજકોટ મહાનગર પાલીકા પાસેથી મેળવેલ છે. જે સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ "એન્જલ ફ્લેટ્સ" વિંગ-..... ના નામથી ઓળખાવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગ અમો "અનમોલ ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલિકી અને કબજામાં આવેલ છે. જેનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમો પેઢીને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહું "એન્જલ ફ્લેટ્સ" વિંગ-..... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. બરાબર બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટ આજરોજ તમો ખરીદનાર જોગ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયાપુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૩) ઉપરોક્ત વિગતેના "એન્જલ ફ્લેટ્સ" વિંગ-..... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. બરાબર બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો ફ્લેટ અમારી સંયુક્ત માલિકી અને કબજામાં આવેલ હોય, તેનો ગમે તે પ્રકારે વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવા અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર હોય તે તમોને ઉપર દર્શાવેલ રકમમાં ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. સદરહું "એન્જલ ફ્લેટ્સ" વિંગ-... ના નામથી ઓળખાવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્દીશા આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે. જ્યારે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્દીશા આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે. જ્યારે સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના -:: એનેક્ષર-"૨" ::- માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ તથા આ લો-રાઈઝ ઈમારત માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ અન્વયે ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) રજી. અનુ. નં., તા...../...../૨૦૨૧ થી નોંધાવેલ છે. જે તમો ખરીદનારએ વાંચી, વિચારી, સમજી અને તેનું પાલન કરવાની શરતે તમોએ આ ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે, જે ઓનર્સ ડેકલેરેશન અનુસાર આ લો-રાઈઝ ઈમારત માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે ફરજિયાત જોડાવવાનું રહેશે તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો તથા એસોસીએશનના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલ છો તેમજ તે હેઠળની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે. જે તમોને કબુલ મંજૂર છે અને તે શરતે તમોએ આ ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે. તેમજ સદરહું પ્રોજેક્ટ "એન્જલ ફ્લેટ્સ" વિંગ-બી માં વણવહેચાયેલા કોમન એરીયાનું સંચાલન અને વહિવટ "એન્જલ ફ્લેટ્સ" વિંગ-..... ઓનર્સ એસોસીએશન" કરશે જેની આથી સ્પષ્ટતા

કરવામાં આવે છે. તેમજ વણવહેંચાયેલ કોમન એરીયાનો હિસ્સો રેરા નિયમો અનુસાર ફરજિયાતપણે સર્વિસ સોસાયટીના નામે કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો ખરીદનાર તથા સદરહું યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સયુંકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે. અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલ્કતના અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો ખરીદનારએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, બીનતકરારી, પ્રત્યક્ષ કબજો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ આજરોજ સંભાળી લીધેલ છે. તેમજ સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું મિલ્કતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૬) સદરહું ફ્લેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેઈસ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય અન્ય યુનિટ ઓનર્સ /કબ્જેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વિસ્તૃત વર્ણન આ દસ્તાવેજના એનેક્ષર—"૨" માં કરવામાં આવેલ છે.

(૭) સદરહું મિલ્કતની અંદરના ભાગે તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, બ્લાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો તેમજ તેમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે ફીટીંગ કરી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કે સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ, ડીઝાઈન તેમજ બહારના એલીવેશનની વિરૂધ્ધ કે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામની મંજૂરી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફારો કરી શકશો નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૮) "એન્જલ ફ્લેટસ" વિંગ—..... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફિકેશનવાળા અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન તથા કોમન ફેસેલીટીઝ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી જોઈ, તપાસી, ચોકસાઈ કરીને જે તે બુકીંગ સમયે નક્કી થયેલ શરતો પ્રમાણે કરી આપેલ છે તેમજ જે તે સમયની વાસ્તવીક પરીસ્થિતી મુજબ બિલ્ડર્સ દ્વારા નાના મોટા ફેરફાર કરવામાં આવેલ તે અંગે તમોને કોઈ વાંધો તકરાર ન હોવાથી આ ફ્લેટનો કબજો, ભોગવટો તમોએ સંભાળેલ છે. આમ આ ફ્લેટની માપ સાઈઝ, ડીઝાઈન, હકહુદ્દ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમોને કશો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૯) સદરહું ફ્લેટના વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ હોય, જે હકીકતે તમો સદરહું ફ્લેટના માલિક બનો છો અને તમો તથા તમારા પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, પરંપરા, સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂં દિલ ચાહે તે રીતે ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરજો તેમાં હવેથી મારી કે મારા વંશ, વારસો, વાલી એકઝીક્યુટર્સ, ભાગીદારો, મુખત્યારો અગર કરજદાર, હિસ્સેદાર કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, કે વાંધો તકરાર નથી તે તમામનો આથી તમોને વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપવામાં આવે છે.

(૧૦) સદરહું બિલ્ડીંગ માંહેથી તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના એરીયા પુરતુ તમારૂં લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ડઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ હિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહ-માલિકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પુર્વ મંજૂરીને આધીન રહીને નવું બિલ્ડીંગ વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ડઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે તે જ ફ્લોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ડઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલિકી હક્ક કલેઈમ કરી શકશો અને તમોને જેટલા સુખાધિકારના હક્કો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો.

(૧૧) સદરહું ફ્લેટવાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરી અને કબુલ કરેલ છે અને ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહું ફ્લેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ દસ્તાવેજોની ટુ-કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તિનું કે પેઢી કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ ફ્લેટ મારી સંપૂર્ણ માલિકી હક્કનો છે. તેમાં મારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે ભાગલાગ નથી. તેવો તમોને સંપૂર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર કે અન્ય ટેક્ષ કે કરવેરા વિગેરે આજસુધીના ચડત કે બાકી હશે તો અમો વેચનારે કમ્પ્લીશન સુધીના ભરી આપવાના છે અને ત્યાર પછી જે કાંઈ ભરવાના થાય તે તમો ખરીદનારએ ભરવાના છે. સરકારી રેકર્ડમાં, મ્યુનિ. કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે કચેરીમાં જ્યાં જ્યાં ઉપરોક્ત મિલ્કત તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવવામાં મારી સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો

લખી આપનારે હાજર થઈને સહીઓ કરી આપવાની છે તથા સહકાર આપવાનો છે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે અમોએ તમારા સાથે આવી તમોને રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે, એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ પેપર્સ, વકીલ ફી, લખાઈ ફી, નોંધણી ચાર્જ, ટાઈપ-ઝેરોક્ષ કે વેલ્યુએશન અંગે જે ખર્ચ થાય તે તમો ખરીદનારએ ભોગવવાનો છે.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સંબંધમાં નીચેની ફરજો અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) "એન્જલ ફ્લેટસ" વિંગ—.... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનું ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગના કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ-બાજુના કે ઉપર—નીચેવાળાના શાંત કબ્જા-ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફ્લેટના માલિક/ કબ્જેદાર પોતાના ફ્લેટમાં ટયુશન ક્લાસીઝ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ, સેવાકીય પ્રવૃત્તિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશો નહીં કે તે માટે ભાડે આપી શકશો નહીં જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના 'પરિશિષ્ટ-બી' માં તમારી માલિકીના જગ્યાના બિલ્ટઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં. સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગના કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

(સી) "એન્જલ ફ્લેટસ" વિંગ—..... બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ યુનીટસના કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ પેટે ભવિષ્યમાં એસોસીએશનને પૈસાની જરૂર પડે ત્યારે તમારે વરાડ પ્રમાણે ભાગ આપવાનો રહેશે.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં પ્રમુખ/સેક્રેટરી/ખજાનચી રહેશે અને તેઓ એક વ્યક્તિને મેનેજર તરીકે નીમી શકશે અને આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમારે વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઈ) તમારી એક્સ્ક્લ્યુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબ્જા, ભોગવટાના ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી, ગ્રામ પંચાયત કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકરવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્સીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી

તમારી રહેશે. ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગની અનડીવાઈઝ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્સીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને વરાડે પડતા ટેક્સ કે ખર્ચની રકમ તમારે ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ, બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.

(જી) સદરહુ ફ્લેટ ધારકોએ બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે. જે હકીકતે ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મજૂરી, સ્ટ્રચરલ ડીઝાઈન, તેમા વાપરવામાં આવનાર માલ—મટીરીયલ્સ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફ્લેટ તમો ખરીદનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(એચ) તેમજ સદરહુ ફ્લેટ માલીકોના કોઈપણ જાતના ધંધા રોજગારના એટલે કે કોમર્શીયલ વાહનોનું બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગમાં પાર્ક કરવા દેવામાં આવેશે નહીં.

(૧૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુષાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહુ બિલ્ડીંગના ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસી તમો ફ્લેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તમો તમારો વ્યક્તિગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. તમારે અગાસીમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી. અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી.

(બી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેક્શન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જસની રકમ તમારે દરેક વ્યક્તિગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહુ બિલ્ડીંગમાં ઇલેક્ટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીયલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીંગના કંમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે સબમર્શીયલ પંપમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકામાંથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે. પાણીના ચાર્જસ ભરવામાં તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારની છે તે અંગે અમારી કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(સી) સદરહુ "એન્જલ ફ્લેટ્સ" વિંગ—.... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોન લાઈન, ડોમેસ્ટીક ગેસ પાઈપ લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈનો પણ આવેલ છે અને આવી લાઈનો જે તે રહેણાંકના ફ્લેટમાંથી પસાર થાય છે અને તેમા જે તે ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(ડી) તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનની ગરમ

હવા કે પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ફેંકાય તે તરીતે મુકવાના નથી તથા કોમન દિવાલમાં કોઈએ હોલ પાડવાના નથી તેમન આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં સદરહું ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી કે તેવો કોઈ ભારે માલસામાન ભરવાનો નથી તેમજ આ ફ્લેટનો રહેણાંક સિવાયનો કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સમાન રાખવાનો નથી.

(ઈ) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે મિલ્કતના ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજ પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી સંપૂર્ણ ખાત્રી કરેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કે મિલ્કતના ટાઈટલ સંદર્ભે 'અમોએ કસુર કરેલ છે' તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

(એફ) "એન્જલ ફ્લેટસ" વિંગ—.... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટની માલિકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલિકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવીધાઓ ભોગવવા માટે "એન્જલ ફ્લેટસ" વિંગ—.... ઓનર્સ એસોસીએશન" ના સભ્ય થવું ફરજિયાત છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવીધાઓ પરિશિષ્ટ—સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકક ભોગવી શકશો.

(જી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ—સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવીધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુષંગિક હોય ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલિકી કે સહકબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(એચ) આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અમારી માલિકીના અન્ય યુનિટસ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ફ્લેટસ જ્યાં સુધી ખાલી કબ્જે મારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ ખર્ચ કે તેને આનુષંગિક ખર્ચ જ્યાં સુધી આવા ફ્લેટસ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધીના માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહીં. તેવી સ્ટપ્ટ શરત સાથે જ આ ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

(આઈ) સદરહું બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ ફ્લેટનું વેચાણ થાય ત્યારે ફ્લેટનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યક્તિને ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામનું એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજિયાત રહેશે તેમજ જો ફ્લેટ ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપવામાં આવે ત્યારે વ્યક્તિને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજિયાત છે ત્યારબાદ જ ભાડે કે ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપી શકાશે તેમજ ફ્લેટ ઓનર્સ પોતાનો ફ્લેટ સ્ટુડન્ટસને અથવા તો પરીવારથી અલગ એકલા રહેતા લોકોને ભાડે આપી શકશે નહીં એટલે કે સહપરીવાર રહેતા લોકોને જ એસોસીએશનની પરવાનગી બાદ જ ભાડે આપી શકાશે.

(૧૬) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ—૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૭) ઉપરોક્ત મિલ્કત ઉપર "એન્જલ ફ્લેટસ" વિંગ—..... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેક્ટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ—૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

રેરા નિયમ મુજબના વેચાણ કરાર નં....., તા..... માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હકકો, અધીકારો, જવાબદારી, શરતો વિગેરે બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૮) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પ(પાંચ) વર્ષ દરમિયાન મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા મારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે અમો વેચનાર કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઅમો માટે જવાબદાર રહીશું નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે અમો વેચનારના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૯) "એન્જલ ફલેટસ" વિંગ—..... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સનની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દાદારોની નિમણૂક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એક્ટ—૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલીકોએ 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 તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૦) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સામાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહીં આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ—૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધીત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધીત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૨૧) 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.

(૨૨)સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવેલ હોય, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી ફ્લેટનો કબજો ૧૫-(પંદર) દિવસમાં મારે તમોને સોંપી આપવાનો રહેશે અને તમારે આ ફ્લેટનો કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે.

(૨૩)આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે તે તમોને સોંપી આપેલ છે.

૧. ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) રજી. અનુ. નં....., તા...../...../૨૦૧૯ ની નકલ.
૨. બાંધકામ પરવાનગી, બિલ્ડીંગ લે-આઉટ પ્લાન તથા કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ તથા સબ-પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલો.
૩. અમો લખી આપનારના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ ની નકલ.
૪. અનમોલ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ શ્રી ઓતમબેન મનજીભાઈ કાસુન્દ્રાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૧૦૩, તા.૦૩/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજનો અસલ.
૫. શ્રી ઓતમબેન મનજીભાઈ કાસુન્દ્રા જોગ શ્રી લક્ષ્મીદાસ બાવનજીભાઈ કટારીયાએકરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૪૬૮, તા.૧૦/૦૧/૧૯૯૦ ના રોજનો અસલ.
૬. શ્રી લક્ષ્મીદાસ બાવનજીભાઈ કટારીયા જોગ શ્રી બીપીનકુમાર પીતામ્બરભાઈ પીઠવાના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી મગનલાલ ગોવિંદભાઈ વાછાણીએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૮૮૬૫, તા.૩૦/૧૧/૧૯૮૧ ના રોજનો અસલ.
૭. શ્રી બીપીનકુમાર પીતામ્બરભાઈ પીઠવાએ શ્રી મગનલાલ ગોવિંદભાઈ વાછાણીને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
૮. શ્રી બીપીનકુમાર પીતામ્બરભાઈ પીઠવા જોગ શ્રી રમણીકલાલ કેશવલાલ ભટ્ટએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૨૬૨૭, તા.૨૩/૦૪/૧૯૮૧ ના રોજનો અસલ.
૯. શ્રી રમણીકલાલ કેશવલાલ ભટ્ટ જોગ શ્રી જયંતીલાલ વ્રજલાલ શુક્લએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ૧ નંબરની બુકના નં.૩૫૦૩, વો.૪૬૨, તા.૧૬/૧૨/૧૯૬૫ ના રોજની ખરી નકલ.
૧૦. શ્રી જયંતીલાલ વ્રજલાલ શુક્લ જોગ શ્રી પટેલ સવા કલા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ૧ નંબરની બુકના નં.૨૮૬૯, વો.૪૫૨, તા.૦૮/૧૧/૧૯૬૫ ના રોજની ખરી નકલ.
૧૧. બીનખેતી હુકમ નં.લેન્ડ એન.એ.-૨૯-૧૧-૬૩/૬૪, તા.૦૯/૦૭/૧૯૬૪ ના રોજની નકલ.
૧૨. પ્રમોલગેશનથી ઉતરોતર રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારાની નકલો.
૧૩. મંજુર થયેલ બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
૧૪. ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલો.

(૨૪)સદરહું બિલ્ડીંગમાં વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. ના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝના રહેશે અને વેચનારનો રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

સદરહું ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના સક્ષમ ઓથોરીટીએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જે હકિકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહું બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા તથા ઉપરની અગાસીના ઉપયોગ અને ઉપભોગના હકકો અને અધીકારો ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીના એટલેકે સહીયારા રહેશે.

ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીની રહેશે.

આ બિલ્ડીંગનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આવી ગયા બાદ બિલ્ડીંગની એફ.એસ.આઈ. વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા કે ટેરેશના હકકો અંગે અમો બિલ્ડર કલેઈમ નહીં. કરીએ, આવા તમામ હકકો ફ્લેટના ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટીના રહેશે.

બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમીનીટીઝ વિગેરે તથા એસોસીએશન/સોસાયટીનો તમામ વહીવટ અમો એસોસીએશન/સોસાયટીની તરફેણ માં ટ્રાન્સફર કરી આપીશું.

(૨૫)સદરહું સરકારશ્રીના ધારા-ધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી.ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અમો વેચનારને તમો ફ્લેટ ખરીદનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૨૬)આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખતના સુધારા સાથે ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ એક્ટ અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે.

(૨૭)આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો ચુકતે અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળેલ છે. જે મળી ગયાની આથી અમો પાકી પહોંચ કરી આપીએ છીએ. જે અંગે મારે કે મારા વંશ, વાલી, વારસોને વાંધો તકરાર છે નહીં કે લેવાનો નથી.

રૂ.	/—	અંકે રૂપીયા	પુરાનો
		મળેલ છે.	

રૂ.	/—	અંકે રૂપીયા	પુરા.
-----	----	-------------	-------

(૨૮)આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટની વિગત નીચે મુજબ છે.

// પરિશિષ્ટ — એ //

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના શહેર રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૧ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૪, એફ.પી.નં. ૧૩૦૬ ના રહેણાંકના હેતુ માટેના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૩૪-૪૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "એન્જલ ફ્લેટસ" વિંગ-એ તથા બી બિલ્ડીંગનું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી રહ્યા છીએ. જેની ચતુર્દશા નીચે મુજબ છે.(ચતુર્તુ : દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના રહેશે.)

// ૧૧ //

ઉતરે ::- લાગુ સર્વે નં.૩૯૨ ની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે ::- લાગુ પ્લોટ નં.૪૫ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પુર્વે ::- ૯-૧૪ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે ::- લાગુ પ્લોટ નં.૪૭ ની મિલ્કત આવેલ છે.

// પરિશિષ્ટ - બી //

"એન્જલ ફ્લેટ્સ" વિંગ-..... ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. બરાબર બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળા ફ્લેટની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં કોમન અનડીવાઈડેડ એરીયા ચો.મી.આ. છે.

ઉતરે ::-
દક્ષિણે ::-
પુર્વે ::-
પશ્ચિમે ::-

// પરિશિષ્ટ - સી //

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં કોમન અન ડીવાઈડેડ એરીયા ચો.મી.આ..... છે. તથા કોમન સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (ફ્લેટની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ) (સ્પેશીફિકેશન એન્ડ એમીનીટીઝ) ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા(સ્ટાન્ડર્ડ) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

- (૧) આર. સી. સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર
- (૨) બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર
- (૩) દરવાજા, બારી
- (૪) ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ
- (૫) રસોડા માટે ગ્રેનાઈટ પ્લેટ ફોર્મ
- (૬) બાથરૂમમાં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લેન્ટર લેવલ સુધી
- (૭) સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ
- (૮) સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
- (૯) સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ

સદરહું બિલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ ઉપર પાણીનો ટાંકો, ભોય તળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વિજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગડર, પાટડા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના સાધનો વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ફ્લેટ હોલ્ડરોએ ગણવાની રહેશે.

સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ડ્રેનેજ સીસ્ટમ, પાણીનો પમ્પ, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, મીટર રૂમ, પાણી માટેનો બોર, સબમર્શીઅલ પમ્પ, ઈલે. કનેક્શનો, ડ્રેનેજ માટેની લાઈન તથા પાણીની લાઈન આખી મિલ્કતમાંથી પસાર થતી હોવાથી રીપેરીંગ કરવાની થાય ત્યારે કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. અને સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવી કોમન ફેસેલીટીનો કોમન ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેને લગતો મેઈન્ટેનન્સ તથા ડેવલોપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક ફ્લેટ્સ ધારકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી-ખુશીથી, જીવકાયમ રાખીને, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી વિચારીને કોઈપણ જાતના લાગભાગ દબાણ વગર, ઉપર લખ્યા વેચાણની ચુકતે અવેજ તમારી પાસેથી સંભાળી લઈ તમો જોગ લખી આપીએ છીએ જે બદલ આથી નીચે સહી કરી આપેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી વેરે કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

સ્થળ:— રાજકોટ. તા. / /૨૦૨૨.

અત્રે:.....મતુ

અત્રે:.....શાખ

----- (૧)-----
(૧)શ્રી જતીન પ્રદિપભાઈ ધકાણ,

----- (૨)-----
(૨)શ્રી મહેશભાઈ લવજીભાઈ પીપરીયા,
"અનમોલ ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

----- ફોટો -----
શ્રી જતીન પ્રદિપભાઈ ધકાણ, અંગુઠાની છાપ
(વેચનાર નં.૧)

----- ફોટો -----
શ્રી મહેશભાઈ લવજીભાઈ પીપરીયા, અંગુઠાની છાપ
(વેચનાર નં.૨)

----- ફોટો -----
શ્રી ----- અંગુઠાની છાપ
(ખરીદનાર)