—:: ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ ::—

રાજકોટ શહેરમાં પરસાણાનગર તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ રેવેન્યુ સર્વે નં.૫૭૩, ૫૭૪ તથા ૫૭૫ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન પૈકીની કુલ જમીન ચો.મી.૧૫૩૧૪—૫૫ ઉપર યુ.એલ.સી. સ્કીમના બ્લોકસ પૈકી બ્લોક નં.૮૧/૩ ની જમીન ચો.મી.૧૩૯—૨૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ લો—રાઈઝડ રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગ જે "શિવમ ફલેટસ" ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેથી ...... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં....... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી............, બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી......... નો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા.. પુરા.

રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનમાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૪૪, તા.૧૧/૩/૨૦૧૯,

---

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૮, સીટી સર્વે હક્ક ચોકસી થયેલ નથી.

રેરા રજી. સર્ટીફીકેટન નં.......................

જોગ લખાવી લેનાર :—
શ્રી ....,
હિન્દુ—ઉ.વ.આ......, ધંધો—.......,
રહે........................

::: તે ફલેટ ખરીદનાર "વેન્ડી" :::

જાગ લખી આપનાર :—
(૧) શ્રી હરેશકુમાર તુલસીદાસ નાજકાણી,
હિન્દુ—ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો—વેપાર,
(૨) શ્રી પ્રદિપકુમાર તુલસીદાસ નાજકાણી,
હિન્દુ—ઉ.વ.આ.૩૭, ધંધો—વેપાર,
બંને રહે.પરસાણાનગર મેઈન રોડ,
જામનગ રોડ, સાંઢીયા પુલ પાસે,
રાજકોટ. ::: તે ફલેટ વેચનાર "વેન્ડર":::

જત : તમો જોગ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :—

(૧) રાજકોટ શહેરમાં પરસાણાનગર તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં

...૨

આવેલ રેવેન્યુ સર્વે નં.૫૭૩, ૫૭૪ તથા ૫૭૫ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન પૈકીની કુલ જમીન ચો.મી.૧૫૩૧૪–૫૫ ઉપર યુ.એલ.સી. સ્કીમના બ્લોકસ પૈકી બ્લોક નં.૮૧/૩ ની જમીન ચો.મી.૧૩૯–૨૨ ઉપર આવેલ મકાન અમોએ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૨૮૬, તા.૨૪/૨/૨૦૧૪ ના રોજથી શ્રીમતી જસવંતી મનસુખલાલ રાજગોર પાસેથી ખરીદ કરેલ ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાંથી લો–રાઈઝડ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૪૪, તા.૧૧/૩/૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલ અને તે મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બિલ્ડીંગને "શિવમ ફલેટસ" નામ આપેલ છે. ત્યારથી સદરહું મિલ્કતનો અમોને તમામ પ્રકારે વહિવટ, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવા તમામ હક્કો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે. તે અધીકારની રૂએ રાજકોટ શહેરમાં પરસાણાનગર તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ રેવેન્યુ સર્વે નં.૫૭૩, ૫૭૪ તથા ૫૭૫ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન પૈકીની કુલ જમીન ચો.મી.૧૫૩૧૪–૫૫ ઉપર યુ.એલ.સી. સ્કીમના બ્લોકસ પૈકી બ્લોક નં.૮૧/૩ ની જમીન ચો.મી.૧૩૯–૨૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ લો–રાઈઝડ રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગ જે "શિવમ ફલેટસ" ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેથી .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં...... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી........., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી......... તમોને વેંચાણ આપતા તમો ખરીદનાર જોગ આજરોજ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપુ છું. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ફલેટ" તરીકે કરેલ છે.

(૨) "સદરહું ફલેટ" અમારી માલીકી, કબજા, ભોગવટાનો છે. સદરહું ફલેટ અંગે મે વીલ કે અન્ય પ્રકારે કોઈપણ જાતની તબદીલી કે સેટલમેન્ટ કે ટ્રસ્ટ, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે વ્યવસ્થા કરી નથી. તેમજ સદરહું મિલ્કતનો વેંચાણ, વ્યવસ્થા અને વ્યય કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ રીતે હક્ક, સતા અને અધીકાર છે.

(૩) "સદરહું ફલેટ" હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં મારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના સુખાધિકારના હક્ક, હિત, હિસ્સા સહીત તમોને વેંચાણ કિંમત રકમ રૂા.. પુરામાં વેંચાણ આપેલ છે. તેનો આ તમારા જોગનો આ વેંચાણ દસ્તાવેજ લખી આપુ છું. આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતની ચર્તુઃસીમા પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુઃસીમા પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓ અને શરતોનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ છે.

(૪) "સદરહું ફલેટ" વાળા બીલ્ડીંગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર છે. અને માલીકી હક્ક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર હોવા અંગેની ખાત્રી થયેલ છે. "સદરહું ફલેટ" વાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડઝ સાથેની ઝેરોક્ષ ટ્રુ કોપી ફાઈલ મે તમોને

...૩

સોંપી આપેલ છે. તેથી ટાઈટલ ડીડઝ બાબતે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૫) "સદરહું ફલેટ" વાળા બીલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે. અને જાતે જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ વિગેરે... નું તમો વેંચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈતપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોએ આજરોજ સંભાળેલ છે. તેથી ફલેટની માપ સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહદ્દુદ એરીયા, તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૬) "સદરહું ફલેટ" ના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. "સદરહું ફલેટ" નો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હક્કદાર છો.

(૭) "સદરહું ફલેટ" ના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક (અન્ડર ગ્રાઉન્ડ/ઓવર હેડ), ટોપ ફલોર ટેરેસ તેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી. તેમજ તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી.

(૮) "સદરહુંફલેટ" ના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ—રોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા બિલ્ટઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનની વિરુઘ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરુઘ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કે પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને આપેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેંચાણ રાખેલ છે.

(૯) "સદરહું ફલેટ" તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ ધોરણે) થી વેંચાણ આપેલ છે. અને વેંચાણકિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. અને તેમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો "સદરહું ફલેટ" ના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો

...૪

પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારુ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેંચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એશોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છો.

(૧૦) "સદરહું ફલેટ" વાળા બીલ્ડીંગમાં જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ વેંચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેંચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ–હિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કુદરતી આફત, ધરતીકંપ, વાવાઝોડુ, ફલડ વિગેરે... કોઈપણ સંજોગોમાં"શિવમ ફલેટસ" બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સતા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટના માલીકી હક્ક માટે તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધિકારના હક્કો અને અધીકારો પ્રાપ્ત થયા છે. તેવા જ અને તેટલા જ અધીકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો.

(૧૧) "સદરહું ફલેટ" વાળા બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટ મારી સંપૂર્ણ માલીકી હક્કનો છે. તેમાં મારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હીત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેંચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે. જેના વેંચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેંચાણ આપેલ છે. જેનો તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેંચનારને સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂા................/– અંકે રૂપીયા .... પુરા ....
.... બેંકના ચેક નં..........,
તા. .... ના રોજથી મળેલ છે.

————————————

રૂા................/– કુલ અંકે રૂપીયા .... પુરા.

————————————

...૫

ઉપરોકત વિગતે તમો ખરીદનાર પાસેથી અવેજની સંપૂર્ણ રકમ અમો વેંચનારને મળી ગયેલ છે. અમો આથી તેની પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. તેમજ અવેજ બાબતે મને કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર રહેતા નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં પણ આ બાબતે મારે કે મારા વંશ, વાલી, વારસોએ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી જેની વચન, વિશ્ર્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૧૨) "સદરહું ફલેટ" નો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહું ફલેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા ખર્ચે નામ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અંગેની જરૂરી અરજીઓમાં મારે મારી સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવી છે અને હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવાનું છે. તેમજ સદરહું "શિવમ ફલેટસ" ની મિલ્કતને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેકસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, લેવી, શેષ વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તેમ છતાં આવા કોઈ વેરાઓ ભરવાના બાકી હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવા છે. આ વેંચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની અંગત રહેશે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૩) તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટ સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે કાયમી પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) "શિવમ ફલેટસ" બિલ્ડીંગમાં તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટસનું પણ માલીકીના ધોરણે વેંચાણ 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 પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના રાઈટસ કે ઈઝમેન્ટસ કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેંચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–ર માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(સી) "શિવમ ફલેટસ" બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ યુનીટ કબજેદારોના સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠા

...૬

જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે... સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, વિગેરે... માં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે. અમારી માલીકીનાં "શિવમ ફલેટસ" બીલ્ડીંગમાં વેંચાણ ન થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો મારી પાસે હોય તો તમારે સદરહું એસોસીએશનને મારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉધાર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં બે વ્યકિત પ્રમુખ/મંત્રી તરીકે કામ કરશે. આ પ્રમુખ/મંત્રી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા, ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસેઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી આજની તારીખથી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસેઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશન જણાવે તે મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્રહક્ક છે.

(જી) તમારા ફલેટના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(એચ) સદરહું ફલેટવાળા બીલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકીકતે ખરીદનારને બીલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ–મટીરીયલ, વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફલેટ તમો ખરીદનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

...૭

(આઈ) સદરહું ફલેટ કે "શિવમ ફલેટસ" ની દિવાલો, સીડી, પાઈપ લાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કિંગ, વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગનાં બારોબારનાં રંગ રોગાન, શટર તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જે) સમગ્ર બિલ્ડીંગની અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી, વિગેરે... નો ઉપયોગ તમો ફલેટ હોલ્ડરોએ તેમના હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે.

(કે) સદરહું બિલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનને સોંપવામાં આવશે અને બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ મળનારી એફ.એસ.આઈ. તથા એડીશનલ એફ.એસ.આઈ. તથા ફલેટના કોમન એરીયાના હક્કો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના રહેશે. તેમાં અમો વેચનારનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કોમન એરીયાનો વહિવટ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનને સોંપી આપવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને તમો ખરીદનાર જોગ કરી આપેલ રજીસ્ટ સાટાખત અનુક્રમ નં..........., તા............, માં જણાવેલ તમામ જોગવાઈઓ અને શરતો ગ્રાહય રહેશે.

(એલ) "શિવમ ફલેટસ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલેકે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હક્ક તમારો રહેશે. પરંતુ સહિયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે "શીવમ ફલેટસ ઓનર્સ એસોસીએશન" ના સભ્ય થવુ તમારા માટે ફરજીયાત છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહિયારી સુવિધાઓ પરિશીષ્ટ–૩ માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હક્કો ભોગવી શકસો. આ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. જે અંગે એલોટી પાકી ખાત્રી સાથે સહમતી આપે છે. તેમજ સદરહું બિલ્ડનું નામ "શિવમ ફલેટસ" રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉપરોક્ત જે જે શરતો અને નિયમો જણાવેલ છે. તેનું તમો ખરીદનારએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયમોને આધિન જ તમોએ આ મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે. જે અંગે ભવિષ્યમાં કયારેય કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર લેવાના નથી અને જયારે સદરહું મિલ્કતનું તમારા દ્વારા અન્યને વેચાણ કે ટ્રાન્સફકર કરવામાં આવે ત્યારે પણ જે તે ઉત્તરોત્તર ખરીદનારએ આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન

...૮

કરવાનું રહેશે અને આ શરતો અને નિયમોને આધિનજ તમો અન્યને આ મિલ્કત વેચાણ કરી શકશો. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૪) આ વેંચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહું બીલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. તમારે અગાસીમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી. અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી.

(બી) આ બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

(સી) "શિવમ ફલેટસ" બીલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાનો વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકે વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બીલ્ડીંગમાં અલગથી ઈલેકટ્રીક મોટર સાથેનો ડીપવેલ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બીલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે ડીપવેલમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકામાંથી પાણી મેળવવાનો હક્ક, અધીકાર તમો ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે.

(ડી) "શીવમ ફલેટસ" બીલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે ફલેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમાં જે તે ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર 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.

(ઈ) "શિવમ ફલેટસ" બીલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી

...૯

હક્ક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે "શિવમ ફ્લેટસ" ઓનર્સ એસોસીએશનના સભ્ય થવું આ વેંચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હક્કો તમો ભોગવી શકશો. અને તેની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને બીલ્ડીગનું નામ "શિવમ ફ્લેટસ" રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી કે ફેરફાર કરી શકશો નહી.

(એફ) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત રેસીડેન્સીયલ મિલ્કત છે. તેથી આ મિલ્કતનો ઉપયોગ તથા ઉપભોગ તમો ખરીદનારએ રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે સદરહું ફ્લેટની અંદર તમો ખરીદનાર કોઈપણ જાતના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ વિરુઘ્ધના ગેરકાનુની કાર્ય કરી શકશો નહી. તેમ છતાં આ અંગેનો કોઈપણ જાતનો ગેરકાયદેસર ઉપયોગ મિલ્કત હોલ્ડરો દ્વારા કરવામાં આવશે તો એસોસીએશનને જાણ થયે તેઓ આવા મિલ્કતના હોલ્ડરો સામે કાયદેસરની લીગલ કાર્યવાહી કરી શકશે. જેના ખર્ચ તથા પરીણામની જવાબદારી મિલ્કત હોલ્ડરની રહેશે.

(જી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ—૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેંચવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગીક હોય ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાનીમાલીકી કે સહ કબજાના હક્કો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(૧૫) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ—૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. જે ઓનરશીપ ધોરણે ધારણકર્તા સર્વે હોલ્ડરોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૬) સદરહું ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર ખરીદનારને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના સદરહું ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે ખરીદનારને નોટીસ આપ્યાની ૧૫(પંદર)—દિવસમાં રકમ ખરીદનાર પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થાય બાદ પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૧૭) ક્ષતિની જવાબદારી :—

...૧૦

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેંચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત ખરીદનારને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૮) SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :–

૨જી. સાટાખત કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ તે કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ તે કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી તે કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૯) DISPUTE RESOLUTION/વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૦) સદરહું મિલ્કતને લગતાં અમો વેંચનારના પુરોગામી તથા અમારા માલીકી હક્ક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ ટ્રુ કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. નીચે દર્શાવેલ વિગત વાળા અસલ લેખ દસ્તાવેજો હાલ અમારા કબજામાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં અમારા કબજાના લેખ દસ્તાવેજો અમારે તમારા એસોસીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે તમારે જોવા બતાવવા જરૂર પડે ત્યારે એસોસીએશનએ તમોને જોવા બતાવવાના છે.

...૧૧

ટાઈટલ ડીડઝ :–

નીચે મુજબના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સાથેની ઝેરોક્ષ ટ્રુ કોપી ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે.

/૧/ અમો વેચનાર શ્રી હરેશકુમાર તુલસીદાસ નાજકાણી વિગેરે... જોગ શ્રીમતી જસવંતીબેન મનસુખલાલ રાજગોરએ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૨૮૬, તા.૨૪/૨/૨૦૧૪ ના રોજથી કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૨/ શ્રીમતી જસવંતીબેન મનસુખલાલ રાજગોર જોગ શ્રી ગંગાબેન નથુભાઈ પરસાણાના કુલમુખત્યાર શ્રી રવજીભાઈ નથુભાઈ પરસાણાએ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૧૫૬, તા.૨૮/૬/૧૯૯૯ ના રોજથી કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૩/ ગંગાબેન નથુભાઈ પરસાણા વિગેરે... એ તા.૫/૩/૧૯૯૯ ના રોજ શ્રી રવજીભાઈ નથુભાઈ પરસાણા જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

/૪/ શ્રી પરસોત્તમ માવજીભાઈ પરસાણા વિગેરે... વચ્ચે થયેલ વહેંચણી ફારગતી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૨૧૪, તા.૧૭/૯/૧૯૭૫ ના રોજની નકલ.

/૫/ કલેકટરશ્રી રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં.લેન્ડ/એન. એ./૭૮, તા.૨૧/૧૦/૧૯૫૯ નકલ.

/૬/ સનંદ ફોર્મ નં.''એમ'' સનંદ નં.એન.એ.આર.ઈ.જી/૯૨, તા.૧૯/૧૧/૧૯૫૯ ની પટેલ મેઘજી નારણભાઈના નામની છે તેની નકલ.

/૭/ યુ.એલ.સી.યોજના નં.૭૦૬, તા.૧૪/૫/૧૯૮૦ થી નથુભાઈ માવજીભાઈએ મેળવેલ હુકમની નકલ.

/૮/ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ સબ–પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.

/૯/ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બાંધકામ પરવાનગી તથા મકાન વપરાશ માટેના દાખલાની નકલો.

/૧૦/ રેવન્યુ રેકર્ડસની નકલો.

...૧૨

/૧૧/ સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૮, સીટી સર્વે હક્ક ચોકસી થયેલ નથી તે અંગેના દાખલાની નકલ.

(૨૧) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ આ ફલેટ અંગે અગાઉ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટની જોગવાઈ મુજબ જે કબજા રહીત સાટાખત કરાર રજી. અનુ.નં. .... તા. .... ના રોજથી કરી આપવામાં આવેલ તેમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો ખરીદનાર તથા વેંચનાર બન્ને તરફથી પુર્ણ થતા આજરોજ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે. અને રજી. કબજા રહીત સાટાખત (બાનાખત) કરારની તમામ જોગવાઈઓ ગ્રાહય રહેશે.

(૨૨) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટમાં મારા નામનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમોએ તમારે ખર્ચે તમારા નામે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર થયાની તારીખથી દિવસ–૩૦ ની અંદર ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેંચાણ રાખેલ છે. અને તેમ કરવામાં જો તમો કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલેકટ્રીક કનેકશન પી.જી.વી.સી.એલ. ને પરત સોંપી આપીશું તેમાં તમારે કોઈ જ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(૨૩) સદરહું તમોને વેંચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટનો વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. જેના સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો ખરીદનારના શીરે છે. અને ભવિષ્યમાં ફલેટના સ્ટેમ્પ અને વેલ્યુએશન અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨૪) સદરહું અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન અનુ. નં. .... તા. .... ની નકલ તમોને આપેલ છે.) જે તમોએ વાંચેલ છે અને તેની તમામ શરતો તથા પ્રોજેકટની સાર–સંભાળ માટેના જે નિયમો બનાવેલ છે તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતો તથા નિયમોને આધીન રહીને આ ફલેટ તમોને વેંચાણ આપેલ છે. "શિવમ ફલેટસ" માં આવેલ ફલેટના માલીકનું એ.ઓ.પી. રજીસ્ટર કરાવવામાં આવેલ છે અને તમોને ઉપરોકત એ.ઓ.પી. માં જણાવેલ સામાન્ય સુવિધાઓ જ આપવામાં આવેલ છે.

(૨૫) સદરહું બિલ્ડીંગનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવ્યા બાદ બિલ્ડીંગની હાલની FSI તેમજ ભવિષ્યની વધારાની FSI તથા બિલ્ડીંગની ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી (ટેરેસ) માં પ્રમોટર (વેંચનાર) નો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, અધીકાર રહેશે નહી તેમજ બિલ્ડીંગની હાલની FSI તેમજ ભવિષ્યની

...૧૩

વધારાની FSI તથા બીલ્ડીંગની ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી (ટેરેસ) માં હક્ક, અધીકાર કાયમ ને માટે સદરહું બિલ્ડીંગના એસોસીએશન ઓફ એલોટી એટલે કે ફલેટસ ઓનર્સ એસોસીએશનનો રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૬) સદરહું સરકારશ્રીના ધારા ધોરણ મુજબ સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા પહેલા અમો ખરીદનારએ તમો વેંચનારને ચુકવી આપવાના છે/આપેલ છે.

—:: પરિશિષ્ટ—૧ ::—

રાજકોટ શહેરમાં પરસાણાનગર તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ રેવેન્યુ સર્વે નં.૫૭૩, ૫૭૪ તથા ૫૭૫ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન પૈકીની કુલ જમીન ચો.મી.૧૫૩૧૪—૫૫ ઉપર યુ.એલ.સી. સ્કીમના બ્લોકસ પૈકી બ્લોક નં.૮૧/૩ ની જમીન ચો.મી.૧૩૯—૨૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ લો—રાઈઝડ રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગ જે "શિવમ ફલેટસ" ના નામથી ઓળખાય છે. જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ચર્તુઃદિશા

ઉતરે	:	તે તરફ સબ—પ્લોટ નં.૮૦/૩ ઉપરનું મકાન આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	તે તરફ ૫૦—૦૦ ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે	:	તે તરફ સબ—પ્લોટ નં.૮૧/૪ ઉપરનું મકાન આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	તે તરફ સબ—પ્લોટ નં.૮૧/૨ ઉપરનું મકાન આવેલ છે.

—:: પરિશિષ્ટ— ૨ ::—

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ—"૧" માં જણાવેલ "શિવમ ફલેટ" ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેથી .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં...... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.........., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી........ જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	.... આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	.... આવેલ છે.
પૂર્વે	:	.... આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	.... આવેલ છે.

(વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો .... ચો.મી. રહેશે.)

–:: પરિશિષ્ટ– ૩ ::–

"શિવમ ફલેટસ" તરીકે ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ફલેટ હોલ્ડરો માટે આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

(૧) પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન.
(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી, તથા લીફટ.
(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સોલાર વોટર સીસ્ટમ.
(૪) ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
(૫) બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, પાણીની પાઈપ લાઈનો.
(૬) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજીત છે.

ઉપરોકત વિગતે જે બાંધકામ પ્લાન મુજબ "શિવમ ફલેટસ" બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે ફલેટ ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. ફલેટ હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓના ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ ખુલ્લી જગ્યા અને પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ હોલ્ડરોએ સહીયારી રીતે કરવાનો છે. અને ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૩ મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ હોલ્ડરોને સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ છે તેથી આ સિવાયની વધારાની સહીયારી સુવિધાની માંગણી ભવિષ્યમાં ફલેટ હોલ્ડરે કરવાની નથી.

આ "શિવમ ફલેટસ" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, ટેલીફોન વાયરીંગ, ડ્રેનેજ લાઈનો, મજીયારી ઈલેકટ્રીક એસેસરીઝ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનો, સબ–મર્શીબલ મોટર, બોર, રોડ રસ્તા, પાર્કીંગ, પેસેજ, સીડી, સીડીરૂમ, અગાસી, કમ્પાઉન્ડ વોલ, લીફટ, વોટર ટેન્ક વિગેરે... તમામ ક્ષેત્રો અને સુવીધાઓ છે તે સહીયારી સુવિધાઓ છે. તેમાં અડચણ થાય તેવા કોઈ ફેરફાર તમો ખરીદનારે કરવાના નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

ઉપરોકત ફલેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેંચાણ દસ્તાવેજ મે મારી રાજીખુશીથી વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ

...૧૫

રાખી, બીન કેફે, સાવધાનીથી તમારા જોગનો વેંચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને મને કબુલ મંજુર હોય તે બદલ સહીઓ કરી આપેલ છે.

રાજકોટ
તારીખ :–   /   /૨૦૨૦
અત્ર::મતુ અત્ર::શાખ

૧)——————————————— ૧)———————————————
(હરેશકુમાર તુલશીદાસ નાજકાણી)

૨)——————————————— ૨)———————————————
(પ્રદિપકુમાર તુલશીદાસ નાજકાણી)