–:: <u>ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ</u> ::–

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ)

રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી** ના રેવન્યુ સર્વે **નં. ૧૨૦** પૈકી (જુના રે. સ. નં. ૩૫) ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૩/એ** પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ. ૬૦–૩૦** તથા **પ્લોટ નં. ૨૩/બી** પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૮૯–૩૧** એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૨૪૯–૬૧** ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"PRAMUKH HOMES"** તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના **પહેલા માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ૧૦૧** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી. .....** નો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૯૯ તા. ૨૭–૦૩–૨૦૧૯		
વેચાણ કિંમત રૂા.	/– અંકે રૂપીયા	પુરા

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર:–

શ્રી....., **PAN :**

હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો:– .....,

ઠે.....

..... **::: તે ફલેટ ખરીદનાર**

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

બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર:–

શ્રી પ્રમુખ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો **PAN : ADVFS 1296 G**

(૧) શ્રી મનનભાઈ નવિનચંદ્ર ત્રિદેવી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૬, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી અલ્પેશ લાલજીભાઈ રાણપરીયા

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

ઠેકાણું : "શ્રધ્ધા", પર–બી–૧, રામ પાર્ક મેઈન રોડ,

આર.એમ.સી. સ્વીમીંગ પુલ પાસે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ. **::: 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 વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

...૩/–

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનાર ને સંયુકત રીતે **"પક્ષકારો"** તથા વ્યકિતગત રીતે **"પક્ષકાર"** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

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

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી** ના રેવન્યુ સર્વે **નં. ૧૨૦** પૈકી (જુના રે. સ. નં. ૩૫) ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૩/બી** પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૮૯–૩૧** ઉપર આવેલ મકાન તથા ત્રણ દુકાનો તથા **પ્લોટ નં. ૨૩/એ** પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ. ૬૦–૩૦** ઉપરના ઉભા ઈમલા સહિતના મકાન એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૨૪૯–૬૧** ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલાવાળી મિલકત જે અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારી શ્રી પ્રમુખ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી મમનભાઈ નવિનચંદ્ર ત્રિવેદી તથા (૨) શ્રી અલ્પેશ લાલજીભાઈ રાણપરીયા જોગ (૧) શ્રી ક્રિષ્નાબા ઉર્ફે કૃષ્ણાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા તથા (૨) શ્રી કિર્તીરાજસિંહ દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ **અનુ. નં. ૨૧૮ તા. ૧૫–૦૧–૨૦૧૯** ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું મિલકત ઉપરના ઉભા ઈમલાને દુર કરી અને ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૨૪૯–૬૧ ઉપર રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. માંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૯૯ તા. ૨૭–૦૩–૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવી, રહેણાંક હેતુ માટેનો લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. તેનું વેચાણ, વહિવટ અને વહેવાર કરવાનો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી રીવાઝઈ બાંધકામ

પરવાનગી નં. ૧૧૯૯ તા. ૨૭–૦૩–૨૦૧૯ થી મેળવી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર**માં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા **ફર્સ્ટ ફલોર**માં લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા ટેરેસ તથા લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ એવું એક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા **સેકન્ડ ફલોર** થી **ફિફથ ફલોર**માં લીવીંગ, કિચન, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ એવું એક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ મળી કુલ **૧૫ ફલેટો**નું વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગમાં દરેક ફલોરમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના **શેડયુલ–એ** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટર એ **"PRAMUKH HOMES"** નામ આપેલ છે.

(૩) સદરહું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે. વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–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 તમો ફલેટ ખરીદનાર તથા અમો ફલેટ વેચનાર વચ્ચે રજી. વેચાણ કરાર રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં..... તા.....થી રજીસ્ટર કચેરીમાં નોંધાયેલ છે.

(૪) સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–એ** માં આપવામાં આવેલ છે તે માંહેથી **પહેલા માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ૧૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....છે. જેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ...../– અંકે રૂપીયા ..... પુરા થાય છે. અને સદરહું ફલેટની સાથે વોશ/બાલ્કની કારપેટ એરીયા **ચો.મી. .....** આપવામાં આવેલ છે. તથા સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ અમો વેચનારને તમો ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાની થતી નથી.

સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ ફલેટની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–બી** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ફલેટ માંહેના અમો વેચનાર/પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકના તમામ હકકો અને અધીકારો સહિત સદરહું ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહું **ફલેટ**ના સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમો વેચનાર/પ્રમોટરને તમો ફલેટ ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે અને સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન તકરારી કબજો અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો ફલેટ 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 ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું ફલેટને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ **શેડયુલ–સી** માં આપવામાં આવેલ છે. (સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં સદરહું ફલેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના 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.

(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

...૬/–

શરતો બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તદુપરાંત નીચે મુજબની શરતો પણ ઠરાવવામાં આવે છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેની 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 કંમ્પલીશન 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 કંમ્પલીશન 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 લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧: સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની કચેરીએ 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 સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો ફલેટ ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ 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, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ ખરીદનાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેની ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

:૩: સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત

...૮/–

કો. ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની 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 ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાજીર્સ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ફલેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે, અને **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના એશોશીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફલેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી તમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપો છો. અમારી માલીકીના **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ ફલેટ નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

:૪: સદરહું એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીગ કે બીલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

...૯/–

:૫: વેચાણ 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 ફલેટ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં તમામ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

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

:૭: સદરહું તમો ફલેટ 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 ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

:૮: સદરહું સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન 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.

...૧૦/–

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

:૧૦: સદરહું આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડઝ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું ફલેટનાં કલીયર 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 પડયે ખરીનકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

:૧૧: સદરહું ફલેટનાં અમો ફલેટ વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજા સહીત તમો ફલેટ ખરીદનારને આ ફલેટ વેચાણ આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના કે ફલેટના બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ 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: સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ (પ્રોજેકટ) ની અમો પ્રમોટરએ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. તા. થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત **"રેરા"** ના કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહું **"રેરા"** ના કાયદમાં દર્શાવ્યા મુજબની ક્ષતીની જવાબદારી તમોને કબજો સોંપ્યા તારીખથી **પાંચ વર્ષ** સુધીની પ્રમોટરની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧૩: સદરહું ફલેટ ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બર્સએ આ ફલેટના ઉપરના ભાગે કે નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી.(સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી. તેમજ સદરહું

ફલેટ તમોએ રહેણાકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું ફલેટમાં 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 ફલેટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.

:૧૪: સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના આગળના ભાગમાં આવેલ પેસેજની જગ્યામાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ઓટો, છાપરા, ગ્રીલ, લાઈટ બોર્ડ, હોર્ડીંગ વિગેરે કોઈપણ જાતનું આડસ દબાણ કરી શકશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તે શરતો તમોએ માન્ય રાખી સદરહું ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફલેટ 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 ફલેટ હોલ્ડરો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ફલેટ ખરીદનાર અન્ય ફલેટ માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ બિલ્ડીંગનું પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશો અને ત્યારબાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જેટલા એરીયાની ફલેટ તમોએ ખરીદ કરેલ છે, તે એરીયા મુજબ તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તમારા ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો તમો ફલેટ ખરીદનારનો હક્ક રહેશે.

:૧૫: આ બિલ્ડીંગના ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. આ બિલ્ડીંગના ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટ માં બિલ્ડીંગ સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

...૧૨/–

:૧૬: સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, રાજકોટ મ્યુની. કોપોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાની રકમ આ બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુની. કોપો. 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 ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

:૧૭: સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા ફલેટના 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 ચણતરકામ, ભાંગફોડ કે સ્પોટીંગ વોલ, બીમ, કોલમ તોડવાના નથી કે નુકસાન કરવાનું નથી. સદરહું બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

:૧૮: સદરહું આ પ્રોજેકટનું નામ અમોએ **"PRAMUKH HOMES"** રાખેલ છે. આ નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

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

...૧૩/–

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

:૨૧: સદરહું 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: સદરહું બીલ્ડીંગનાં છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી/ટેરેસ આવેલ છે. અને સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી/ટેરેસ તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે સહીયારી રીતે અગાસી/ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાનો રહેશે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. અને સદરહું કોમન ટેરેસ/અગાસી પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. નો કોઈ હકક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

"The promoter shall not have any claim F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after Building Use Permission has been obtained such rights if any will be owned by the "Association of Allottee"

:૨૩: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ હોલ્ડરોના પાર્કિંગ માટે કોમન પાર્કિંગ આપવામાં આવેલ છે તેમાં એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ ફલેટ 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 ફલેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફલેટ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફલેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનુ એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોસીએશનએ નક્કી કરેલા દર મુજબ

ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. એસોસીએશનએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયા બાદ જ એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. સદરહું ફલેટ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો ફલેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

:૨૫: સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર–ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાનાં નથી કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૬: ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

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

:૨૮: <u>SEVERABILITY</u> (સમાંતરતા) :–

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ

માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

:૨૯: <u>DISPUTE RESOLUTION</u> (વિવાદનો ઉકેલ) :–

આ દસ્તાવેજની 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 અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

:૩૦: સદરહું ફલેટ લો–રાઈઝ 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) સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ (પ્રોજેકટ) ની અમોએ પ્રમોટરે **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–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 ઉપરોકત વર્ણવેલ **"રેરા"** નાં કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોઈને સદરહું બિલ્ડીંગ (સોસાયટી) એસોસીએશનનાં તમો ફલેટ ખરીદનારએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે અને તે અંગેનું એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) રજીસ્ટર કરવામાં આવશે જેના નીતિ–નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

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

૧: રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. ના નં. ૧૧૯૯ તા. ૨૭–૦૩–૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન અસલ.

૨: અમો વેચનાર શ્રી પ્રમુખ ડેવલોપમર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ના નામના ગામ નમુના નં. ૨ ની ખરી નકલ.

૩: અનુ. નં. ૨૧૮ તા. ૧૫–૦૧–૨૦૧૯ ના રોજ અમો વેચનાર શ્રી પ્રમુખ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી મનનભાઈ નવિનચંદ્ર ત્રિવેદી તથા શ્રી અલ્પેશ લાલજીભાઈ રાણપરીયા જોગ (૧) શ્રી કિષ્નાબા ઉર્ફે કૃષ્ણાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા તથા (૨) શ્રી કિર્તીરાજસિંહ દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૪: શ્રી પ્રમુખ ડેવલોપમર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના તા. ૨૦–૦૧૨–૨૦૧૮ ના રોજના ભાગીદારી દસ્તાવેજની ટુ કોપી નકલ.

૫: અનુ. નં. ૬૦૬૫ તા. ૦૧–૦૯–૨૦૧૮ ના રોજ શ્રી કિષ્નાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા જોગ શ્રી નવીનચંદ્ર ભાઈચંદભાઈ રાજવીર એ કરી આપેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજ દસ્તાવેજ અસલ.

૬: અનુ. નં. ૧૪૦૯૨ તા. ૧૭–૦૯–૨૦૧૨ ના રોજ શ્રી કિષ્નાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા જોગ શ્રી નવીનચંદ્ર ભાઈચંદભાઈ રાજવીર એ અવિભાજય હિસ્સાની મિલ્કત અંગે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દસ્તાવેજ અસલ.

૭: અનુ. નં. ૬૧૫૧ તા. ૧૧–૦૮–૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી કૃષ્ણાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા જોગ શ્રી નટવરલાલ ગોકળદાસ સોઠા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૮: અનુ. નં. ૭૯૧૩ તા. ૧૮–૦૮–૧૯૯૩ ના રોજ શ્રી નટવરલાલ ગોકળદાસ સોઠા જોગ શ્રી કૃષ્ણાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૯: અનુ. નં. ૧૨૩૦૪ તા. ૨૩–૦૮–૧૯૯૦ ના રોજ શ્રી કૃષ્ણાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા જોગ શ્રી લાભકુંવર ગોરધનભાઈ ભુતએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની ખરી નકલ.

૧૦: અનુ. નં. ૧૦૧૧૬ તા. ૨૮–૦૮–૧૯૮૯ ના રોજ શ્રી લાભકુંવર ગોરધનભાઈ ભુત જોગ શ્રી દેવલક્ષ્મીબેન જટાશંકર દવેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની ખરી નકલ.

૧૧: અનુ. નં. ૬૪૩૯ તા. ૨૮–૧૦–૧૯૮૩ ના રોજ શ્રી દેવલક્ષ્મીબેન જટાશંકર દવે જોગ શ્રી લલીતાબેન ન્યાલચંદ મહેતાના કુલમુખત્યાર શ્રી ચંદ્રકાન્ત માણેકચંદ શેઠએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૨: શ્રી લલીતાબેન ન્યાલચંદ મહેતાએ શ્રી ચંદ્રકાન્ત માણેકચંદ શેઠની તરફેણમાં કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૩: ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૦૦૨ વો. ૫૮૯ તા. ૦૪–૦૭–૧૯૬૭ ના રોજ શ્રી લલીતાબેન ન્યાલચંદ મહેતા જોગ શ્રી જડાવબેન ચુનીલાલ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૪: અનુ. નં. ૬૧૮ તા. ૦૭–૦૨–૨૦૦૨ (નવો નં. ૬૧૨૭ તા. ૦૬–૦૬–૨૦૦૬) ના રોજ શ્રી ક્રિષ્નાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા તથા શ્રી રાજવીર નવિનચંદ્ર ભાઈચંદભાઈ જોગ ગુજરનાર દલીચંદભાઈ મનજીભાઈ મહેતાના કાયદેસરના વારસદાર શ્રી હર્ષદ દલીચંદભાઈ મહેતા ના કુલમુખત્યાર શ્રી ભૈરવ જવાહર શેઠએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૧૫: ગુજ. સ્વ. દલીચંદભાઈ મનજીભાઈ મહેતાના વારસદાર શ્રી હર્ષદ દલીચંદભાઈ મહેતાએ તા. ૨૭–૧૦–૨૦૦૧ ના રોજ શ્રી ભૈરવ જવાહર શેઠની તરફેણમાં કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૬: રાજકોટના મહે. સીવીલ જજ સી.ડી. સાહેબની કોર્ટના દિ. ૫. અ. નં. ૩૦–૨૦૦૧ ના કામમાં તા. ૦૬–૦૭–૨૦૦૧ ના રોજ શ્રી હર્ષદ દલીચંદભાઈ મહેતાએ મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટની નકલ.

૧૭: અનુ. નં. ૮૯ તા. ૧૨–૦૧–૧૯૬૭ (૧ નંબરની બુકના નં. ૨૦૦૩ વો. ૫૧૦ તા. ૦૪–૦૭–૧૯૬૭) ના રોજ શ્રી દલીચંદભાઈ મનજીભાઈ મહેતા જોગ શ્રી જડાવબેન ચુનીલાલ શાહ વિગેરેના કુલમુખત્યાર શ્રી રોહીતકુમાર મગનલાલ દેસાઈએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૮: અનુ. નં. ૧૧૨૫૩ તા. ૦૩–૦૯–૨૦૦૯ ના રોજ શ્રી કિર્તીરાજસિંહ દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા જોગ શ્રી શકિતસિંહ મંગળસિંહ ઝાલાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

...૧૮/–

૧૯: અનુ. નં. ૫૭૨૪ તા. ૨૬–૦૩–૨૦૦૮ ના રોજ શ્રી શકિતસિંહ મંગળસિંહ ઝાલા જોગ શ્રી જીજ્ઞેશકુમાર વિનોદચંદ્ર શાહના કુલમુખત્યાર શ્રી નિલેષભાઈ માનસીંગભાઈ ઝરીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૨૦: અનુ. નં. ૧૧૨૫૧ તા. ૦૩–૦૯–૨૦૦૯ ના રોજ શ્રી કિર્તીરાજસિંહ દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજા જોગ શ્રી સંજયભાઈ નાથભાઈ ખાંડેખાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૨૧: અનુ. નં. ૫૭૨૦ તા. ૨૬–૦૩–૨૦૦૮ ના રોજ શ્રી સંજયભાઈ નાથભાઈ ખાંડેખા જોગ શ્રી જીજ્ઞેશકુમાર વિનોદચંદ્ર શાહના કુલમુખત્યાર શ્રી નિલેષભાઈ માનસીંગભાઈ ઝરીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૨૨: શ્રી જીજ્ઞેશકુમાર વિનોદચંદ્ર શાહએ તા. ૨૪–૧૨–૨૦૧૭ ના રોજ શ્રી નિલેષભાઈ માનસીંગભાઈ ઝરીયા ની તરફેણમાં કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામું.

૨૩: અનુ. નં. ૫૩૦૯ તા. ૧૦–૦૪–૨૦૦૭ ના રોજ શ્રી જીજ્ઞેશકુમાર વિનોદચંદ્ર શાહ જોગ શ્રી નવીનચંદ્ર ભાઈચંદભાઈ રાજવીર તથા શ્રી ક્રિષ્નાબા દેવેન્દ્રસિંહ જાડેજાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૨૪: ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૨૪૮ વો. ૩૭૦ તા. ૦૧–૦૬–૧૯૬૪ (અનુ. નં. ૯૪૦ તા. ૦૪–૦૪–૧૯૬૪) ના રોજ શ્રી જડાવબેન ચુનીલાલ શાહ વિગેરે જોગ શ્રી પોપટ લાખાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૨૫: બીનખેતી હુકમ નં. લેન્ડ–૧–૨૨૭ તા. ૦૪–૦૯–૧૯૬૨ ના રોજના શ્રી પોપટ લાખા ના નામના બીનખેતી હુકમની નકલ.

૨૬: લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

૨૭: છેલ્લી જમીન મહેસુલ તથા શિક્ષણ ઉપકર ભર્યાની પહોંચ.

૨૮: "રેરા" નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

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

રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી** ના રેવન્યુ સર્વે **નં. ૧૨૦** પૈકી (જુના રે. સ. નં. ૩૫) ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૩/એ** પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ. ૬૦–૩૦** તથા **પ્લોટ નં.**

૨૩/બી પૈકીની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૮૯–૩૧** એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૨૪૯–૬૧** ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતું રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટ આવેલ છે. જેમાં દરેક ફલોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

–:: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ::–

કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફર્સ્ટ ફલોરમાં ::–

લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા ટેરેસ તથા લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ એવું એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: સેકન્ડ ફલોર થી ફોર્થ ફલોરમાં ::–

લીવીંગ, કિચન, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ, વોશ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, બેડ, ટોયલેટ એવું એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: "PRAMUKH HOMES" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચર્તુઃસીમા ::–

ઉતરે : પ્લોટ નં. ૨૨ ની અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૨–૬૦ છે.

દક્ષિણે : ૨૪–૦૦ મી. નો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૨–૬૦ છે.

પૂર્વે : પ્લોટ નં. ૨૩ પૈકીની અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૯–૮૧ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૨૩ પૈકીની અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૯–૮૧ છે.

...૨૦/–

–: શેડયુલ–બી (ફલેટનું વર્ણન)

સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીગની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા ઉપરોકત **શેડયુલ–એ** માં આપવામાં આવેલ છે તે ઈમારત માંહેથી **પહેલા માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ૧૦૧** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી. .....** આવેલ છે. સદરહું ફલેટની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–
દક્ષીણે :–
પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–

–: શેડયુલ–સી (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન)

સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીગ (પ્રોજેકટ) માં આવેલ ફલેટો માટેની સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

સદરહું **"PRAMUKH HOMES"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ બીમ, કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, છત, લીફટ, લીફટ મશીન, લીફટ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેંક, ગ્રાઉન્ડ થી ટોપ ફલોર સુધી ચડવા–ઉતરવા માટેની સીડી, દરેક ફલોર ઉપર આવેલ કોમન પેસેજ, પાણી ચડાવવા માટેની મોટર, જનરેટર–૧ સેટ, કોમન સીટીંગ એરીયા, તથા કવર્ડ પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ આ બિલ્ડીંગમાં ફલેટ ધરાવનારાઓએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

...૨૧/–

ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (**Standard**) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

:૧: ફલોરીંગ	:–	૨૪×૨૪ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ.
:૨: ટોઈલેટ	:–	ટોઈલેટ બાથરૂમમાં લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલસ.
:૩: પ્લમ્બીંગ	:–	ઉચ્ચ ગુણવતાવાળું કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ
:૪: ઈલેકટ્રીક	:–	ઉચ્ચ ગુણવતા વાળા ISI કક્ષાનું કન્સીલ્ડ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ
:૫: દરવાજા	:–	ડેકોરેટીવ લેમીનટેડ મેઈન ડોર
:૬: બારી	:–	પાવર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેકશન બારી
:૭: ફીનીશીશ	:–	એક્રેલીક વેધર પ્રૂફ કલર બહારની બાજુંની દિવાલોમાં તથા અંદરની બાજુમાં દિવાલોમાં ફિનીશ્ડ વીથ પુટ્ટી
:૮: લીફટ	:–	આધુનીક લીફટ સુવીધા.
:૯: સીકયુરીટી	:–	સી.સી.ટી.વી. કેમેરા સાથે પેક બિલ્ડીંગ
:૧૦: સ્ટ્રકચર	:–	ભુકંપ પ્રતિરોધક બાંધકામ બીમ કોલમવાળું.
:૧૧: પાણી	:–	ત્રણ બોરની સુવીધા તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક તથા ઓવર હેટ વોટર ટેન્ક
:૧૨: સોલાર–હિટર	:–	સોલાર વોટર હિટર માટે કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ.
:૧૩: કિચન	:–	કિચનમાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીંક તથા સ્લેબ લેવલ સુધીની ફુલ ગ્લેઝ ટાઈલસ

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધિથી, બીન કેફે, અકકલ હોશીયારીથી તેમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે

...૨૨/–

અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી, વેરે બધાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ અમોએ નીચે અમારી સહી કરી સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે.

સ્થળ :– રાજકોટ
તારીખ :– –૦૪–૨૦૧૯

અત્ર.....મતુ

૧.....
(શ્રી મનનભાઈ નવિનચંદ્ર ત્રિદેવી)

૨.....
(શ્રી અલ્પેશ લાલજીભાઈ રાણપરીયા)
તેઓ શ્રી પ્રમુખ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

અત્ર.....શાખ

૧.....

૨.....

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ – ૩૨ – એ મુજબ

સહીઓ **ફોટોગ્રાફ** **ફિંગર પિન્ટ**

૧————————————————

(શ્રી મનનભાઈ નવિનચંદ્ર ત્રિદેવી) તે
શ્રી પ્રમુખ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
(તે વેચનાર)

૨————————————————

(શ્રી અલ્પેશ લાલજીભાઈ રાણપરીયા) તે
શ્રી પ્રમુખ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
(તે વેચનાર)

————————————————

( )

ખરીદનાર

સરનામું :– ફલેટ નં. ૧૦૧, પહેલો માળ, **PRAMUKH HOMES**, પ્લોટ નં. ૨૩/એ પૈકી તથા ૨૩/બી પૈકી, રે. સ. નં. ૧૨૦ પૈકી (નવા રે. સ. નં. ૩૫), મું. મવડી, રાજકોટ.

..... ૧.....

તે ફલેટ ખરીદનાર

૨.....

તેઓ ફલેટ વેચનાર

સરનામું :– ફલેટ નં. ૧૦૧, પહેલો માળ, **PRAMUKH HOMES**, પ્લોટ નં. ૨૩/એ પૈકી તથા ૨૩/બી પૈકી, રે. સ. નં. ૧૨૦ પૈકી (નવા રે. સ. નં. ૩૫), મું. મવડી, રાજકોટ.

..... ૧.....

તે ફલેટ ખરીદનાર

૨.....

તેઓ ફલેટ વેચનાર