

—:: ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રાજકોટ તાલુકાના ગામ ઘંટેશ્વરના રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૭ ના સબ-પ્લોટ નં. ૭/એ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧-૦૧ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૭/બી ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧-૦૧ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી. ૬૦૨-૦૨ ઉપર બનાવવામાં આવેલ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં માળે ફલેટ નં. કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી. (આશરે ચો. ફુટ) તથા ફલેટના હિસ્સા તરીકે કીચનને લાગુ વોશ બાલ્કની એરીયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. ચો. ફુટ આશરે મળી કુલ ચો.મી. (આશરે ચો. ફુટ) ના ક્ષેત્રફળ વાળા ફલેટનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા.

ગુજરાત રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ-રાજકોટના રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાક નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/ઘંટેશ્વર/૬૩૩/૧૮/૫૧૪૭, તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૯

પ્રથમ પક્ષકાર : નિર્માણ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
તે પેઢીના ભાગીદારો PAN NO. AAGFN1248M
લખી આપનાર (૧) શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી

(૨) શ્રી મનોજ ઠાકરશીભાઈ સાપરીયા
(૩) શ્રી અર્પણાબેન રમેશભાઈ મનાણી
(૪) શ્રી દિપકભાઈ નાનજીભાઈ ચૌહાણ

બધા ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર
ઠે. C/O. રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી,
ગોલ્ડન પાર્ક શેરી નં.૧, મીત મકાનની સામે,
રૈયા ટેલીફોન એક્સચેન્જની પાછળ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,
રાજકોટ.

નિર્માણ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના
અધિકૃત અધિકારી શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી (આધાર કાર્ડ નં.

પ૭૬૫૦૮૧૧૭૩૧૧) ઉ.વ. ૫૭, ધંધો: વેપાર, જેનો હવે પ્રમોટર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દપ્રયોગ 'Expression' માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

તથા

બીજા પક્ષકાર :

તે ઉ.વ., ધંધો રહે.

લખાવી લેનાર (આધાર કાર્ડ નં.)

(PAN No.)

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

તે બન્ને વચ્ચે કરવામાં આવે છે. પ્રમોટર વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત અમો વેચનાર તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રાજકોટ તાલુકાના ગામ ઘંટેશ્વરના રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૭ ના સબ-પ્લોટ નં. ૭/એ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧-૦૧ ખુલ્લી જમીન અમો મે. નિર્માણ કસ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૮૦૪, તા. ૧૮/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી કૈલાશબેન રવિન્દ્રભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ તથા પ્લોટ નં. ૭ ના સબ-પ્લોટ નં. ૭/બી ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧-૦૧ વાળી ખુલ્લી જમીન અમો મે. નિર્માણ કસ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૮૦૨, તા. ૧૮/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રીમતિ પ્રફુલ્લાબેન સુરેશભાઈ ડોડીયા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે જેના સબ-પ્લોટ નં. ૭-એ તથા ૭-બી ની કુલ જમીન ચો.મી. ૬૦૨-૦૨ ઉપર કે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ તથા આ બિલ્ડીંગના આગળના ભાગમાં દક્ષિણ દિશામાં માર્જીન છોડ્યા બાદ કોમર્શીયલ હેતુ માટેની ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં છ (૬) દુકાનો, બે યુરિનલ, એક W.C તે રીતે તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર સુધી એવા દરેક માળે ચાર-ચાર ફ્લેટસ (યુનીટો) તથા ફીફ્થ ફ્લોર પર લાગુ ઓપન ટેરેસ સાથેના ૨(બે) ફ્લેટસ બનાવવા માટે આ બિલ્ડીંગનું નામ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યુ" રાખવામાં આવેલ છે. અમોએ કોમર્શીયલ

ક્રમ રહેણાંક હેતુ માટે લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" નું બાંધકામ કરવા માટે અમોએ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ દ્વારા રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/ઘંટેશ્વર/૬૩૩/૧૮/૫૧૪૭, તા. ૦૩/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજથી પ્લાન મંજૂર કરેલ છે અને બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમોએ કુલ ૧૮ રહેણાંકના ફ્લેટસ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ૬ (છ) દુકાનોનું બાંધકામ કરવા નિર્ધારિત છે, સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" નામ આપેલ છે. ત્યારથી આ મિલકત અમારી માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમાં અમારા સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હીત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. તે હક્ક, સત્તા અને અધિકારની રૂએ અમો ખરીદનાર તે ફ્લેટસનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હક્ક, સત્તા અને અધિકાર છે. તે હક્ક, સત્તા અને અધિકારની રૂએ સદરહું "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" નામે બનાવવામાં આવેલ ફ્લેટસ પૈકી માળે આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... (જેના કારપેટ ચો.મી. આ.....) વાળો ફ્લેટ તમો ખરીદનારને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાંમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

- (૨) સદરહું "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" તરીકે ઓળખાતી વસાહતમાં આવેલ જમીન ચો.વા.આ. બરાબર ચો.મી.આ. ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. તે સાથે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ના કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ 'એન' મુજબ માલિકી હક્ક સહિત વેચાણ આપવા માં આવેલ છે તે મિલકતનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાથી વેચાણ આપેલ હોય સદર કાયદાની જોગવાઈ ઓ અનુસાર રજીસ્ટર સાટાખત અનુક્રમ નં. તા. ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજૂતીઓને આધીન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતા આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો જોગ કરી આપીએ છીએ અને બ્લોકનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, અને નિર્મળ ખાલી કબજો આજ રોજ તમોને સોંપી આપેલ છે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની જે તે રકમ એસોસિએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસિએશનને અલગ થી ચુકવવાની રહેશે.

- (૩) અમારી માલિકીના સદરહું "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" નામે બનાવવામાં આવેલ ફ્લેટસ પૈકી માળે આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... (જેના કારપેટ ચો.મી. આ.....) બાલ્કની ચો.મી.આ.વાળો ફ્લેટ તમો ખરીદનારને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાંમાં વેચાણ આપેલ છે અને તેના ચુકતે અવેજની રકમ નીચેની વિગતે સ્વીકારી તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું વર્ણન અને

સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચર્તુ:સીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ-બી માં આપેલ છે.(તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહું ફ્લેટ તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

- (૪) સદરહું ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" ની માલિકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ કલીયર છે અને માલિકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ (લેખદસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્સપેક્શન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડસ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડસની ઝેરોક્ષ દ્વુ કોપી નકલ આજરોજ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડસ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો, તકરાર રહેતો નથી.
- (૫) સદરહું ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેક્શન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ, દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જોતા પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેમાં વાપરવામાં આવેલ ફીચર્સ, માલ-મટીરીયલ્સ, બરાબર હોવાની ખાત્રી કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેની ફ્લેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન, હદહુદ તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.
- (૬) સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું ફ્લેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરી કરવા હકકદાર છો.
- (૭) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટો/દુકાનોનું પણ માલિકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ બાજુ કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં.
- (૮) સદરહું ફ્લેટના બિલ્ડઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કલબ હાઉસ, ગાર્ડનીંગ, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફ્લોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદાર ને 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 સુવીધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ-સી માં કરવામાં આવેલ છે.

(૯) (Severability : "If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Actor the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.")

(૧૦) સદરહું ફ્લેટ 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 તેવા કોઈ ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ, ડીઝાઈનની તથા એલીવેશન વિરૂધ્ધ કે મંજૂર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તથા આજુબાજુ તેમજ ઉપર નીચે વાળાને હરકત થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર હકરી શકશો નહીં અન્ય મિલ્કત વાપરનારાને, સહમાલીકોને ત્રાસ કે અડચણ થાય તેવા હેતુ માટે પોતાની જગ્યાનો વપરાશ કરવાનો નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૧૧) સદરહું ફ્લેટ તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકિકતે તમો સદરહું ફ્લેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો અને તે તમો પુત્ર, પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો, પરંપરા, યાવતચંદ્ર, દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારું દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફ્લેટ અન્યને વેચાણ ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૧૨) સદરહું "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" ના બિલ્ડીંગો કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૨-૦૨ ઉપર આવેલ છે. પરંતુ તમોને "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" બિલ્ડીંગના જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયા પુરતો તમારો હકક છે. જે

હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદાર કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" વાળું બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજૂરીને આધિન રહીને નવું બિલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે. તે જ ફ્લોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા હકકદાર છો.

(૧૩) સદરહું ફ્લેટવાળા "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તિનું કે પેઢીનું કે કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવો તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ આ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની સંપુર્ણ અવેજ નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂપિયા		વિગત
રૂા.	/-	અંકે રૂપિયા પુરાં

ઉપરોક્ત રીતે ચુકતે અવેજની રકમ આજરોજ અમો વેચનારને તમો ખરીદનાર પાસેથી મળી ગયેલ છે. જે મળી ગયા બદલની અમો વેચનાર પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જેથી અવેજ બાબતે કોઈપણ જાતનો વાદ વિવાદ કે તકરાર નથી તેમજ ભવિષ્યમાં ઉઠાવવાના નથી.

(૧૪) સદરહું ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકિકતે સદરહું ફ્લેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવાની છે. તેમજ સદરહું ' "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" ની મિલકતને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્સ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપેલ છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૫) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા નિયમો હેઠળ સંબંધિત સતાધિકારીએ સંબોધવામાં આવશે.

(૧૬) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટસ/દુકાનોનું પણ માલિકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા કરવામાં આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેવાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.

(૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-બી માં તમારી માલિકીની જગ્યાના બીલ્ડઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં.

(૧૮) SEVERABILITY :- રદ કરવા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતેસુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમન તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

- (૧૯) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફ્લેટ કબજેદારની સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસીએશનને દર મહીનાની ૧૦ મી તારીખ સુધીમાં એડવાન્સ અગર તો એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે.
- (૨૦) સરદહું એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ એસોસીએશન ઠરાવો મુજબ હોદ્દદારો કે વહીવટદારો જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૨૧) સદરહું "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન - (સોસાયટી) " ને ચુકવ્યા વિનાની ફ્લેટ હોલ્ડરના ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારા ફ્લેટ ઉપરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારા ફ્લેટ સામે એસોસીએશનનો અગ્રહકક છે.
- (૨૨) તમારી એક્સક્લુઝીવ પ્લેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/નગર પાલીક તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તે તમામ ટેકસીઝની રકમ ભરવાની કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા સુધીની તમામ જવાબદારી અમારી પોતાની રહેશે અને ત્યાર પછીથી આવા તમામ વર્તમાન વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી તમારી રહેશે. ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગના અન ડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોક્ત કલોઝ-સી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્સ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.
- (૨૩) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એસોસીએશનનો અગ્રહકક છે.
- (૨૪) તમારા ફ્લેટના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચ 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.

- (૨૫) મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ કોમન ફેસેલીટીઝનો "પ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન - (સોસાયટી) " ના કબજા ભોગવટામાં રહેશે. તેનો ઉપયોગ ફક્ત એસોસીએશન તથા તેના સભ્યોએ કરવાનો રહેશે.
- (૨૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

- (બી) તમો સદરહું ફ્લેટસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે અને ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકશો નહીં. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ઉપરની અગાસીમાં કે બિલ્ડીંગના બહારના ભાગમાં અમો બીલ્ડરે કે ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ ધારકો તથા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના કોઈ સભ્યએ જાહેરાતના હોર્ડીંગ્સ મુકવાના નથી કે અન્ય રીતે જાહેરાત કરવાની નથી.
- (સી) "પ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં જ્યારે જ્યારે ફ્લેટનું વેચાણ થાય ત્યારે તે ફ્લેટ માલિક તે ફ્લેટ જે વ્યક્તિને વેચાણ કરે તેના પુરા નામ સાથેનું "પ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન - (સોસાયટી) " અથવા તો ફ્લેટ હોલ્ડરોની કમીટીનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે. તેમાં કસુર થયે એસોસીએશન તેની સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તે તમો ખરીદનારને કબુલ, મંજુર તથા સંમતી આપો છો. ત્યારબાદ જ તે ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરી શકશો.
- (ડી) "પ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં જ્યારે-જ્યારે ફ્લેટનું વેચાણ કરો ત્યાર તે ફ્લેટ માલિક પોતાના ફ્લેટનું કોઈ લેણું બાકી નથી તેવું "પ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન-(સોસાયટી)" નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે. ત્યારબાદ જ તે ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરી શકાશે.
- (ઈ) "પ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં જ્યારે-જ્યારે ફ્લેટ ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા માટે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યક્તિ/કંપની/સંસ્થા ને ભાડે કે રહેવા માટે આપો ત્યારે તેના પુરા નામ સાથેનું "પ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન - (સોસાયટી) " નું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે. ત્યારબાદ જ તે ભાડે અથવા ભાડાની રકમ લીધા વગર ફ્લેટ રહેવા માટે આપી શકાશે.
- (એફ) "પ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં આવેલ ફ્લેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાનો વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે. પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેક્શન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેક વ્યક્તિગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બિલ્ડીંગમાં

ઈલેક્ટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હકિકતે સબમર્શીબલમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકા માંથી પાણી મેળવવાનો સંયુક્ત, હકક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારોનો છે.

(જી) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં ઈલેક્ટ્રીક લાઈન્સ, ડોમેસ્ટીક ગેસ પાઈપ લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે અને તેમાં જે તે ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડ્યે 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.

(એચ) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં આવેલ ફ્લેટની માલિકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલેકે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલિકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન - (સોસાયટી)" ના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે. તે ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે. અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની હોદ્દેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટીના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલિકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(આઈ) સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ અમારી કંપનીએ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" રાખેલ છે. તે નામમાં ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

(જે) આ સાથેના શેડ્યુલ-સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગીક હોય ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલિકી કે સહ કબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(કે) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં આવેલ તમો ફ્લેટ ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતર રૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી

- તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.
- (એલ) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન, ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારએ કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.
- (એમ) તમોને "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં અમારા નામનું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આવેલ છે. જે તમારે આજથી દિવસ-૩૦ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે તમોએ આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.
- (એન) સદરહું ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારએ નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું ફ્લેટ તમોએ રહેણાંક હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું ફ્લેટનો કોમર્શીયલ ઉપયોગ કરવાનો નથી કે અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો, કેમીકલ રાખવાના નથી તેવી વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો કરાર કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોએ એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.
- (ઓ) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" ફ્લેટ હોલરોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફ્લેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ બ્યુટી પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતાં અન્ય ફ્લેટ હોલરોએ ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફ્લેટ હોલરોએ વર્તવાનું નથી કે ધોંધાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઈમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.
- (પી) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" ના ફ્લેટ હોલરોએ પોતાના ફ્લેટનો કચરો નીચત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફ્લેટ હોલરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નીચત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

(કયુ) "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ"ના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતના ફ્લેટમાં આ ઈમારતમાં સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થ સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(આર) આ દસ્તાવેજનામ પેરેગ્રાફ-૧૩ માં અને ૧૪ માં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટ્સ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં 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 અને સર્વ માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(એસ) સરદહું લખાવી લેનારએ સદરહું "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધા અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, વોયમેન પગાર, પાણી ખર્ચ, લીફ્ટ તથા જનરેટર ખર્ચ, કોમન ઇલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચનો વરાડે થતી રકમ ફ્લેટ લેનારએ ભોગવવાની છે. સદરહું ફ્લેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે ડીપોઝીટ " "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ ઓનર્સ એસોસીએશન - (સોસાયટી)" ના નામનો મળેલ છે અને સાકેત હાઈટ્સ ફ્લેટસ ઓનર્સ એસોસીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફ્લેટ હોલ્ડર્સ એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબ વધારાની ડીપોઝીટ અથવા વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાના નથી. તેવી ફ્લેટ લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(ટી) બિલ્ડર્સના કોઈ સ્ટ્રક્ચર ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ બિલ્ડર્સ દ્વારા પાંચ વર્ષ દરમિયાન સુધારી આપવાની રહેશે અને ખરીદનાર બિલ્ડર્સ પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબનું મેળવવા હકકદાર રહેશે જો કે બિલ્ડર્સ કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિ અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે જે બિલ્ડર્સના કંટ્રોલ બહાર હોય જેવી કે કુદરતી તમામ આફતો.

(૨૭) યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજી તરફવાળાએ, કલોઝ -૧૯ માં જણાવેલ રચીત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વિસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઈટલસ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજૂરીઓ, ઇત્યાદિની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન

એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ પણ ખર્ચ થાય, તેમા તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/ નાણા તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

- (૨૮) સદરહું મિલકતને લગતા અમો વેચનારના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડસ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ ટુ કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે.
- (૧) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ રાજકોટના બાંધકામ પરવાનગી નં.૩૬૩/ટેક/ટેવ/ ઘંટેશ્વર/૬૩૩/૧૮/૧૬૬૦, તા. ૧૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજની નકલ.
- (૨) બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
- (૩) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ રાજકોટના રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નં.૩૬૩/ટેક/ટેવ/ ઘંટેશ્વર/૬૩૩/૧૮/૫૧૪૭, તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજની નકલ.
- (૪) રીવાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
- (૫) શ્રી ઘંટેશ્વર ગ્રામ પંચાયત કચેરીએ આપેલ ચણતર પરવાનગીની નકલ.
- (૬) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ રાજકોટમાં મંજૂર કરાવેલ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ
- (૭) અમોલગેશન પ્લાનની નકલ.
- (૮) શ્રીનિર્માણ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદરો શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી વિગેરેએ જોગ, શ્રીમતિ પ્રફુલ્લાબેન સુરેશભાઈ ડોડીયા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજના અનુક્રમ નં. ૩૮૦૨, તા. ૧૮/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજની નકલ તથા ગામ નુમના નં. ૨ની નકલ.
- (૯) શ્રીનિર્માણ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદરો શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી વિગેરેએ જોગ, શ્રીમતિ કૈલાશબેન રવિન્દ્રભાઈ પટેલ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજના અનુક્રમ નં. ૩૮૦૪, તા. ૧૮/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજની નકલ તથા ગામ નુમના નં. ૨ની નકલ.
- (૧૦) નિર્માણ કન્સ્ટ્રક્શનના નામની ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
- (૧૧) નિર્માણ કન્સ્ટ્રક્શનના નામની ભાગીદારી પેઢીના નામનું આર.ઓ.એફની નકલ.
- (૧૨) શ્રીમતિ પ્રફુલ્લાબેન સુરેશભાઈ ડોડીયા વિગેરે જોગ, શ્રી જયોતિબેન વિજયભાઈ મંગલાણીએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૦૦૮૦, તા. ૨૮/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજની નકલ.

- (૧૩) શ્રી જયોતિબેન વિજયભાઈ મંગલાણી જોગ, શ્રી ગુણવંતરાય દલીચંદ પારેખ વિગેરેએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૮૦૩૮, તા. ૨૬/૦૮/૨૦૦૬ ના રોજની નકલ.
- (૧૪) શ્રી ગુણવંતરાય દલીચંદ પારેખ વિગેર જોગ, શ્રી મનોજભાઈ રવજીભાઈ માડુ વિગેરેએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૭૨૦, તા. ૧૨/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજની નકલ.
- (૧૫) શ્રી પ્રતાપરાય જયંતિલાલ ત્રીવેદી જોગ, શ્રી રણુભા પુંજુભાએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૪૪૦, જેના ૧ નંબરની બુકના નં. ૩૬૪૪, વો.૩૩૮ તા. ૦૪/૧૨/૧૯૬૩ ના રોજની નકલ.
- (૧૬) શ્રી મનોજભાઈ રવજીભાઈ માડુ જોગ, શ્રી પ્રતાપરાય જયંતિલાલ ત્રીવેદીએ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાનુ નકલ.
- (૧૭) શ્રીમતિ પ્રફુલ્લાબેન સુરેશભાઈ ડોડીયા વિગેરે જોગ, શ્રી રૂપલબેન પરાશરભાઈ ખંભોલીયાએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૦૦૮૮, તા. ૨૮/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજની નકલ.
- (૧૮) શ્રી રૂપલબેન પરાશરભાઈ ખંભોલીયા જોગ, શ્રી પ્રતાપરાય જયંતિલાલ ત્રીવેદીના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી મનોજભાઈ રવજીભાઈ માડુએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૮૩૩, તા. ૧૫/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજની નકલ.
- (૧૯) તાલુકા વિકાસ અધિકારીના બીનખેતી હુકમ નં. લેન્ડ/૧/૨૨, તા.૨/૦૮/૧૯૬૩ ના હુકમની નકલ.
- (૨૦) બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- (૨૧) બીનખેતી સંનદ નં. એનએ-૧૨, તા. ૧/૮/૧૯૬૩ ના રોજની ખરી નકલ.
- (૨૨) પ્રમોલગેશનથી અમો વેચનારના નામ સુધીના રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારાની નકલ.
- (૨૩) લીઝ ભર્યા અંગેની પહોંચ.
- (૨૪) ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
- (૨૫) ટીપ્પણની ખરી નકલ.
- (૨૬) તમોને વેચાણ આપવા આવેલ ફ્લેટ નો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહું ફ્લેટના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારને શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.
- (૩૦) નિર્માણ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ કરેલ રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. અનુક્રમ નં. ૧૬૮૩, તા. ૦૮/૦૩/૨૦૧૯ મુજબની શરતો તથા જવાબદારીઓનું અમો

ફ્લેટ ખરીદનારએ ફરજીયાત પાલન કરીશું. તેનું આથી અમો ફ્લેટ ખરીદનાર વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

- (૩૧) સદરહું પ્રોજક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા બાધાનો હકક હીસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.
- (૩૨) THE PROMOTOR SHALL NOT HAVE ANY CLAIM OVER F.S.I. ADDITIONAL F.S.I AND TERRACE RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED, SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE ENCLOSED BY SOCIETY OF BUYERS.

—:: શેડ્યુલ — એ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રાજકોટ તાલુકાના ગામ ઘંટેશ્વરના રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૭ ના સબ-પ્લોટ નં. ૭/એ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧-૦૧ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૭/બી ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧-૦૧ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી. ૬૦૨-૦૨ ઉપર બનાવવામાં આવેલ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ તરીકે ઓળખાય છે. જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

બિલ્ડીંગની ચર્તુ:દિશા :-

ઉતરે : પ્લોટ નં. ૬ ની મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણ : ૯-૧૪ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પુર્વ : પ્લોટ નં. ૧૪ ની મિલકત આવેલ છે.
પશ્ચિમ: પ્લોટ નં. ૩ ની મિલકત આવેલ છે.

—:: શેડ્યુલ — બી ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રાજકોટ તાલુકાના ગામ ઘંટેશ્વરના રે.સ.નં. ૨૦ પૈકી વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે થયેલ બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૭ ના સબ-પ્લોટ નં. ૭/એ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧-૦૧ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૭/બી ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧-૦૧ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી. ૬૦૨-૦૨ ઉપર બનાવવામાં આવેલ "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં માળે ફ્લેટ નં. કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી. (આશરે ચો. ફુટ) તથા ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે કીચનને લાગુ વોશ બાલ્કની એરીયા કે જેનો વિસ્તાર

ચો.મી. ચો. ફુટ આશરે મળી કુલ ચો.મી. (આશરે ચો. ફુટ) ના ક્ષેત્રફળ વાળા ફ્લેટની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ફ્લેટ નં. ની ચતુર્સીમા :

ઉત્તરે : આવેલ છે.
દક્ષિણે : આવેલ છે.
પૂર્વે : આવેલ છે.
પશ્ચિમે : આવેલ છે.

તમોને વેચાણ આપેલ આ જગ્યાની જે મજમુ દિવાલ, બીમ તથા કોલમ તમોએ ક્યારેય તોડવાના નથી.

—:: શેડયુલ — સી ::—

"વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં આવેલી સહીયારસ સુવિધા નીચે મુજબ છે.

- (૧) કોમન પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ તથા કર્વડ પાર્કીંગની સુવિધાઓ.
- (૨) સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં આવેલી તથા મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબની સુવિધાઓ
- (૩) દાદરો જે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી અગાસી સુધી જાય છે.
- (૪) બિલ્ડીંગની છત ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો
- (૫) સમગ્ર ઈમારતમાં આવેલ પાણીની લાઈનો
- (૬) જરૂરી વિજળી, પાણીની ગટ્ટરની લાઈનના જોડાણ તથા ગેસ જોડાણની લાઈન.
- (૭) ટાંકીઓ, પંપ, મોટર અને સામાન્ય રીતે સહીયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ અવિભાજીત છે. "વ્રજ-ભૂમિ એવન્યૂ" માં માલિકી ધોરણે ફ્લેટ ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજ્જે પ્રાપ્ત થશે. ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓનાં ઉપયોગના અધિકારોમાં અરસ-પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

ઉપર પ્રમાણેનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈપણ જાતના દાબદબાણ વગર સંપૂર્ણ સ્વાધ અવસ્થામાં બિનકેફે, જીવ કાયમ રાખીને કોઈપણ જાતની શેહ શરમ વગર આજરોજ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને કાયદેસર બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહીઓ બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ: રાજકોટ,

તા. / / ૨૦૧૯

અત્રે :::::::::::::::::::::::::::::::::::::: મતુ

અત્રે :::::::::::::::::::::::::::::::::::::: શાખ

.....

૧.....

મે. નિર્માણ કસ્ટ્રક્શનના ભાગીદાર

તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝ

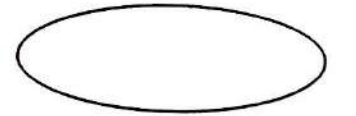
૨.....

શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી

વેચનાર

.....

મે. નિર્માણ કસ્ટ્રક્શનના ભાગીદાર
તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝ
શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ મનાણી
વેચનાર



.....

શ્રી.....

ખરીદનાર

