:: ઓનરશીપના ધોરણે ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ નાનામવાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૬ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૩–૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **''નવતન''** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોર ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં........** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......–...... અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....–..... નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૫૦, તા.૨૫/૦૬/૨૦૧૯,

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. નું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં......, તા..../..../....

વેચાણ કિંમત **₹₹**.........................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા.

ટી.પી.સ્કીમ નં.૫(નાનામવા), ઓ.પી.નં.૧૧, એફ.પી.નં.૧૬૬,

શ્રી ...., (PAN. ....)

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

રહે ઠે. : ....

...........તે ફ્લેટ ખરીદનાર

(''ફ્લેટ ખરીદનાર'' એ સંજ્ઞામાં તેઓ જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લખી આપનારાઓ:–

''ધરતી ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી,

રજી. ઓફીસ, ઠે.: શોપ નં.૧, આલાપ એવન્યુ, પુષ્કરધામ સોસાયટી પાસે, પુષ્કરધામ મેઈન રોડ, યુનિવર્સીટી રોડ, રાજકોટ

ના ભાગીદારો :–

(૧) શ્રી રાજેશકુમાર લાલજીભાઈ ચાંગાણી,

ઉ.વ.આ : ૪૬, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી ચંદ્રિકાબેન દામજીભાઈ સાવલીયા,

(વા/ઓ શ્રી રાજેશભાઈ લાલજીભાઈ ચાંગાણી)

ઉ.વ.આ : ૪૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ,

(૩) શ્રી પરેશ લાલજીભાઈ ચાંગાણી,

ઉ.વ.આ. : ૩૮, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૪) શ્રી કાજલ પરેશભાઈ ચાંગાણી,

ઉ.વ.આ. : ૩૨, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ,

(૫) શ્રી રોહિત લાલજીભાઈ ચાંગાણી,

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

(૬) શ્રી મનીષા લાલજીભાઈ ચાંગાણી,

ઉ.વ.આ. : ૩૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ,
બધા રહે ઠે.: ''પ્રણામ'', બી–૬૯, આલાપ એવન્યુ,
રોયલ હોલ સામે, યુનિ રોડ, રાજકોટ.

(૭) શ્રી મીત ભગવાનજી રાબડીયા,

ઉ.વ.આ. : ૧૯, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે ઠે. : ફલેટ નં.૧૨૦૩, બિલ્ડીંગ નં.૩, પંપાત વસંત લોન્સ,
પોખરણ રોડ નં.૨, જયુપીટર હોસ્પીટલ પાસે, માઝીવાડા થાણે વેસ્ટ,
થાણે, મહારાષ્ટ્ર–૪૦૦૬૦૧.

નંબર–૫ તે ''ધરતી ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજજે જાતેથી તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે,

........તે ફલેટ વેચનારાઓ

(''ફલેટ વેચનારાઓ'' એ સંજ્ઞામાં સદરહું ભાગીદારી પેઢી તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઉ છું કે, :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ નાનામવાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૬ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૭ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૫૩–૦૦(પ્લાન ઈનવર્ડ નં.૧૧૬૦, તા.૦૨/૦૧/૨૦૧૯ સહીત) પ્લોટની જમીન પ્રમોટરની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

સદરહું ''ધરતી ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટ કર્તા દરજજે શ્રી રોહિત લાલજીભાઈ ચાંગાણી જોગ ગુ.મોડભાઈ આવડભાઈ બારોટના સીધી લીટીના વારસદારો ઈશ્વરદાન મોડભાઈ બારોટ વિગેરે–૫ તથા ગુ.પ્રભાતસિંહ મોડભાઈ બારોટના સીધી લીટીના વારસદાર લીલાબા પ્રભાતસિંહ બારોટએ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૫૨૬ તા.૦૨/૦૪/૨૦૧૯ નાં રોજથી વેચાણ કરેલ છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૨ માં નોંધ અનુક્રમ નં.૧૫૨૮ થી એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારથી સદરહું પ્લોટની જમીન પ્રમોટરની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં.૬૭ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૫૩–૦૦ ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રેસીડેન્સીયલ લો–રાઇઝ બિલ્ડીંગનો પ્લાન તા.૦૨/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ ઈનવર્ડ નં.૧૧૬૦ થી ઈનવર્ડ થયેલ હતો તે અમારા પુર્વગામીના નામે મંજુર કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૫૦, તા.૨૫/૦૬/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે. સદરહું મંજુર

...૩/–

થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામ પરવાનગી મુજબ સદરહું પ્લોટ નં.૬૭ ની જમીન ઉપર અમોએ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ **"નવતન"** નામ આપેલ છે. સદરહું **"નવતન"** માં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફટનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર ઉપર લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, એવા ૨(બે) યુનીટ તથા લીવીંગ/ડાયનીંગ, કિચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, એવુ ૧(એક) યુનીટ તથા લીવીંગ/ડાયનીંગ, કિચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, ફોયર એવુ ૧(એક) યુનિટ તથા લીવીંગ/ડાયનીંગ, કિચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, એવા બે (૨) યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ કુલ–૩૦ ફલેટ્સનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીના પાંચમાં માળ ઉપરની અગાસી પર ઓવર હેડ વોટર ટેંક તથા સીડી રૂમ અને લીફટ રૂમનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં..............., તા.......... ના રોજથી મેળવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગ અમો વેચનારની પેઢીની સયુંકત માલીકી તથા કબજા ભોગવટાનું આવેલ છે તેથી સદરહું બિલ્ડીંગનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તે સત્તા અને અધિકારની રૂએ **"નવતન"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ નં........** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......–...... અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....–..... નો તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ફલેટ" તરીકે કરેલ છે. સદરહું પ્રોજેકટની રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ હેઠળ **Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA)** સમક્ષ પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન નં....................................... થી નોંધણી થયેલ છે.

(૨) સદરહું ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ નાનામવાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૬ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૬૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૩–૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"નવતન"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ નં........** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....... અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ......... સહિયારી સુવિધામા વરાળે પડતા હકક સહિત છે તે મિલ્કતનો સદર કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નં...... તા...... ના રોજ નોધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન સદરહું ફલેટ હાલ જે સ્થિતીમાં છે તે જ સ્થિતીમાં તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારો સહિત આજરોજ તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રકમ રૂા............................/– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. તેના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે તા............. ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટર તથા તા............. ના રોજ કબજા વગરના સાટાખત યાને વેચાણ કરારનો કરાર થયેલ છે જેની તમામ શરતોનુ આપણે બન્ને પક્ષકારો દ્વારા ચુસ્તપણે પાલન કરવામાં આવેલ છે અને તમામ શરતો બંને પક્ષકારો દ્વારા પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે જેથી સદર કરારના ભાગરૂપે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષકારોએ નોંધાવાનુ નકકી કરેલ છે.

(૩) સદરહું **"નવતન"** ના નામથી ઓળખાતા સમગ્ર બિલ્ડીંગનું વર્ણન અને ચતુ:સીમા આ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'એ' માં દર્શાવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનુ વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનુ તથા ચતુ:સીમાનુ વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'બી' માં દર્શાવેલ છે, તેમજ સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહું **"નવતન"** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી આ નીચે લખ્યા શેડયુલ – 'બી' માં દર્શાવેલ વિગત વાળો ફલેટ તમોને આ દસ્તાવેજથી ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તથા આ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ રાજકોટ–૫ સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીના રજી. અનુક્રમ નં........., તા...../..../૨૦૧.... થી ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ્સ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ ઓનર્સ ડેકલેરેશન કરેલ છે જે તમો ખરીદનારએ વાંચી, વિચારી સમજી અને તેનું પાલન કરવાની શરતે તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે, જે ઓનર્સ ડેકલેરેશન અનુસાર આ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે જોડાવાનુ રહેશે. તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો તથા એસોસીએશનના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલા છો તેમજ તે હેઠળની જવાબદારીઓ તમારે અદા કરવાની રહેશે તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે. જે તમોને કબુલ મંજુર છે અને તે શરતે તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે.

(૫) સદરહું ફલેટવાળા **"નવતન"** બીલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા અસલ કાગળોનુ તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી, કરાવી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને જે તે બુકીંગ સમયે નકકી થયેલ શરતોનું પાલન કરી આપેલ છે. આ ફલેટનો કબજો, ભોગવટો આજરોજ તમોએ સંભાળેલ છે, આમ આ ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન, હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૬) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગ પૂરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરી શકશો.

(૭) સદરહું ફલેટના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો(સ્ટેરકેઈસ) કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય યુનીટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ફલેટ ઓનર્સ/કબજેદાર

હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડોનો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનુ વિસ્તૃત વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ–'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા કારપેટ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો, પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની તેમજ બહારના એલીવેશનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ પ્લાન અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કરી શકશો નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૯) સદરહું ફલેટ 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 હકીકતે તમો સદરહું ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો અને તે તમો પુત્ર પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા, યાવતચંદ્ર, દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો ઉપયોગ ઉપભોગ ભોગવટો કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સ્ફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને તેની વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૧૦) સદરહું ફલેટવાળું બીલ્ડીંગ **''નવતન''** ના જે વિંગના જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ તમોને વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ–હિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે, જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં **''નવતન''** વિંગ વાળુ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રર્વતમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનીક સત્તાવાળા ઓની પૂર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવુ બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બંધાવી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે વિંગના જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે, તે જ ફલોર ઉપર તેજ જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે તેવા અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહું ફલેટવાળી મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ

...૬/–

જોઈ તપાસી તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટરશ્રી દ્વારા ખરાઈ કરાવી અને કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહું ફલેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોતરના દસ્તાવેજોની ટ્રુ કોપી અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨) સદરહું ફલેટવાળા **"નવતન"** બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામ. સરકારશ્રીનુ કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈપણનું લેણુ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ મારો સંપૂર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં મારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને સદરહું ફલેટ વેચાણ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે તેવુ તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહિત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

રકમ ()	**વિગત**
₹₹ ,૦૦,૦૦૦/–	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો તમો ખરીદનાર તરફથી .... BANK LTD. ના ચેક નં..........., તા.../૦૬/૨૦૧૯ થી અમો વેચનારને મળેલ છે.
કુલ **₹₹**.............../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા.

(૧૩) સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે, જે હકીકતે સદરહું ફલેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સ્ફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું ફલેટને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેકસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના અમારે ભરી આપવાના છે. ત્યાર પછીના આવા તમામ વેરાઓ તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સંબંધમાં નીચેની ખાસ ફરજોનુ અને બાબતોનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(એ) **"નવતન"** માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બીલ્ડીંગના કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર–નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફલેટના માલીક/

...૭/–

કબજેદાર પોતાના ફ્લેટમાં ટયુશન કલાસીસ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ, સેવાકીય પ્રવૃતિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશે નહીં કે તે માટે ભાડે આપી શકશો નહી, આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનો ધંધા, વ્યવસાય વિગેરે માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'બી' માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાનુ માપ દર્શાવેલ છે, તેમજ મંજુર થયેલા 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 ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરવાના રહેશે અને આવા ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. તેમજ આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થાય ત્યારબાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

(સી) **"નવતન"** લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફ્લેટના કબજેદારોના સુખાધિકારોની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસૂફી 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 ભાગ વરાડ પ્રમાણે આપવાના રહેશે.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં પ્રમુખ/ સેક્રેટરી/ ખજાનચી રહેશે અને તેઓ એક વ્યકિતને મેનેજર તરીકે નીમી શકશે અને આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમારે વખતો વખત જે સૂચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસ્કલ્યુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા, ભોગવટાનો ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી, ગ્રામ પંચાયત કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકરવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને વરાડે પડતા ટેક્સ કે ખર્ચની રકમ તમારે

...૮/–

ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) તમારા ફ્લેટના એરીયા વાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનુ રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનુ જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.

(જી) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની આગળના ભાગમાં નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેઈમ પ્લેટ લગાવી શકશો અને તે સિવાય બિલ્ડીંગની સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિયોન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી.

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

(એ) સદરહું બિલ્ડીંગના પાંચમાં માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી ફ્લેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની રહેશે તેમા તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. તમારે કે એસોસીએશને ટેરેસમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી કે ભાડા પટ્ટે આપવાનું નથી. સદરહું બિલ્ડીંગની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરના ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારના હકક, સત્તા કે અધિકારો રહેશે નહી. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. ના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીડઝના રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) તમો ખરીદનારએ એરકન્ડીશનર કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતર રૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનરની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ફેંકાય તે રીતે મુકવાના નથી તથા કોમન દિવાલમાં કોઈએ હોલ પાડવાના નથી તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં સદરહું ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી કે તેવો કોઈ ભારે માલસામાન ભરવાનો નથી. તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી.

(સી) આ બીલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી સંપુર્ણ ખાતરી કરેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કે મિલ્કતના ટાઈટલ સંદર્ભે કોઈ વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

(ડી) **"નવતન"** માં આવેલ ફ્લેટની માલીકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનાર ની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે.

પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **"નવતન"** ઓનર્સ એસોસીએશન ના સભ્ય થવુ તમારા માટે ફરજીયાત છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓ શેડયુલ – સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશો અને સદરહુ બીલ્ડીંગનુ નામ **"નવતન"** રાખેલ છે તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(ઈ) આ સાથેના શેડયુલ – સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોઈ તેમજ તેને આનુષાંગીક હોઈ ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સ્ફર થઈ શકશે.

(એફ) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનુ ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે, જે તમારે આજથી દિવસ ૩૦ (ત્રીસ) માં તમારા નામે ટ્રાન્સ્ફર કરાવી લેવાનું છે, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલા ડયુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ વસુલ કરી શકીશું, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(જી) આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મારી માલીકીના અન્ય ફલેટ્સ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ફલેટ્સ જયાં સુધી ખાલી કબજે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ, ખર્ચ કે તેને આનુષાંગીક ખર્ચ જયાં સુધી આવા ફલેટ્સ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહીં, તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(એચ) સદરહું બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ ફલેટનું વેચાણ થાય ત્યારે ફલેટનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યકિતને ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામનું એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે તેમજ જો ફલેટ ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપવામાં આવે ત્યારે વ્યકિત/કંપની/સંસ્થાને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે ત્યારબાદ જ ભાડે કે ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપી શકાશે તેમજ ફલેટ ઓનર્સ પોતાનો ફલેટ સ્ટુડન્ટસને અથવા તો પરિવારથી અલગ એકલા રહેતા લોકોને ભાડે આપી શકશે નહીં એટલે કે સહપરિવાર રહેતા લોકોને જ એસોસીએશનની પરવાનગી બાદ જ ભાડે આપી શકાશે.

(આઈ) સદરહું **"નવતન"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટનો ઉપયોગ ફકત માણસોની અવર જવર માટે જ કરવાનો છે તેમા કોઈપણ પ્રકારના વજનદાર માલ સામાનની હેરાફેરી કરવાની નથી અને આ શરતનો ભંગ કરનારને એસોસીએશન યોગ્ય લાગે તે પગલા લઈ શકશે તેમા તમારે કોઈ જ વાંધો તકરાર લેવાના નથી.

(૧૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જે જે શરતો અને નિયમો આવેલ છે તેનું તમો ખરીદનારએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયમોને આધીન જ તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. જે અંગે ભવિષ્યમાં કયારેય

...૧૦/–

કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર લેવાના નથી અને જયારે સદરહું ફ્લેટ તમારા દ્વારા અન્યને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યારે પણ જે તે ઉત્તરોતર ખરીદનારએ આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરોતો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને આ શરતો અને નિયમોને આધીન જ તમો અન્યોને આ મીલ્કત વેચાણ કરી શકશો જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૭) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દીષ્ટ કરવામાં ન આવ્યા હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજો એટલે કે રાઈટ્સ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને આવા કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખી તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે જે સર્વે માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૮) સદરહું ફ્લેટનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં મારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે, એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ પેપર્સ, વકીલ ફી, લખાઈ ફી, નોંધણી ચાર્જ, ટાઈપ, ઝેરોક્ષ કે વેલ્યુએશન અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમો ખરીદનારે ભોગવવાનો છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એકટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુશાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ અમો વેચનાર અને તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. જે અંગે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રિયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર રાજકોટ રહેશે.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવમાં 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.

(૨૦) ક્ષતિની જવાબદારી :-

તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલ્કતનો કબજો સોપવામા આવ્યો હોય તેના ૫ (પાચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમા કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વક મેનશીપની ખામી, વર્ક મેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમા કોઈ ખામી

હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે દિવસ–૩૦ માં સુધારી આપવાની રહેશે.

તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનુ નિવારણ કરવામા નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વક મેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમા કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશુ નહી.

(૨૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતા નીચે મુજબના ટાઈટલ ડીડ્ઝની નકલો તમોને સોંપી આપેલ છે :–

(૧) રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં..........., તા...../...../૨૦... ની નકલ.

(૨) રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ ૪૫૦, તા.૨૫/૦૬/૨૦૧૯ ની નકલ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

(૩) ''નવતન'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ કરી આપેલ રજી. [redacted] અનુ. નં........., તા...../...../૨૦૧૯ ની નકલ.

(૪) ''નવતન'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના નામના ગામ નમુના નં.૨ ની નકલ.

(૬) ''ધરતી ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તથા વહીવટ કર્તા દરજજે શ્રી રોહિત લાલજીભાઈ ચાંગાણી જોગ ગુ.મોડભાઈ આવડભાઈ બારોટના સીધી લીટીના વારસદારો ઈશ્વરદાન મોડભાઈ બારોટ વિગેરે–૫ તથા ગુ.પ્રભાતસિંહ મોડભાઈ બારોટના સીધી લીટીના વારસદાર લીલાબા પ્રભાતસિંહ બારોટએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૫૨૬, તા.૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજની નકલ.

(૭) ''ધરતી ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વિગેરે વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી ફેરફારનો દસ્તાવેજ તા.૦૫/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજની નકલ.

(૮) ''ધરતી ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વિગેરે વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ તા.૦૧/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજની નકલ.

(૯) રાજકોટના સાતમાં એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબ રાજકોટની કોર્ટના સી.એમ.એ.નં.૧૬૯૭/૨૦૧૮, તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ મેળવેલ પ્રોબેટ ની નકલ.

...૧૨/–

(૧૦) રાજકોટના ચોથા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબ રાજકોટની કોર્ટના સી.એમ.એ.નં.૩૩૩/૧૬, તા.૨૬/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ મેળવેલ પ્રોબેટ ની નકલ.

(૧૧) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળમાંથી મંજુર કરેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/નાનામવા/૨૨૪/૯૧/૩૫૫૮, તા.૦૩/૦૫/૧૯૯૧ ના રોજની નકલ તથા બીલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

(૧૨) શ્રી મોડભાઈ આવડભાઈ બારોટ જોગ શ્રી જયંતીલાલ ચનાભાઈ વાછાણી ના કુલમુખત્યાર શ્રી ભાઈલાલ મુળજીભાઈ સરધારાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૭૬, તા.૦૩/૦૧/૧૯૯૦ ના રોજની નકલ.

(૧૩) શ્રી જયંતીલાલ ચનાભાઈ વાછાણી એ શ્રી ભાઈલાલ મુળજીભાઈ સરધારા ને તા.૧૨/૦૫/૧૯૮૯ ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૧૪) શ્રી જયંતીલાલ ચનાભાઈ વાછાણી જોગ શ્રી સુરેશભાઈ લક્ષ્મીદાસભાઈ રાણપુરાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૮૬૫, તા.૨૧/૦૮/૧૯૮૧ (નવો નં.૨૯૦૧, તા.૧૪/૦૩/૧૯૮૯) ના રોજની નકલ.

(૧૫) શ્રી સુરેશભાઈ લક્ષ્મીદાસભાઈ રાણપુરા જોગ શ્રી નવીનચંદ્ર ગૌરીશંકર ત્રિવેદી એ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૭૫૫, તા.૧૨/૦૩/૧૯૮૧ ના રોજની નકલ.

(૧૬) શ્રી નવીનચંદ્ર ગૌરીશંકર ત્રિવેદી જોગ શ્રી મહેશચંદ્ર જટાશંકરએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૪૬૩૪, તા.૨૮/૧૧/૧૯૬૮ (જેના ૧ નંબરની બુકના નં.૨૯૫૪, વો.૭૩૮, તા.૨૨/૦૭/૧૯૬૯ ના રોજની નકલ.

(૧૭) બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની ટ્રુ ની નકલ.

(૧૮) જીલ્લા પંચાયત કચેરી, મહેસુલ શાખા, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. મહેસુલ– બીનખેતી–વશી–૨૩૭, ૨૫–૦૩–૧૯૬૮૭ ના રોજના હુકમની ની નકલ.

(૧૯) ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલો.

(૨૦) ગામ નમુના નં.૭/૧૨, ૮/અ તથા હકકપત્રક નં.૬ ની ઉત્તરોતરની નકલો.

(૨૧) લીઝ ભર્યા અંગેની પહોચની નકલ

સદરહું ઈમારતમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (દુકાન) અંગેની અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજીસ્ટેશન નં. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે, અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ અનુક્રમ નંબર : ...., તા. .... થી નોંધાયેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

મજકુર બાબતે એસોસીએશન કે સર્વીસ કો.ઓપ.સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોસીએશન જે કાંઈ ઈમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવિધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે, મિલકતના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીકયુરીટી બાબતે, પાર્કીંગ બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી–નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

સમગ્ર પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન, કોમજ એરીયા, કોમન સુવિધાઓ કે જે મજકુર પ્રોજેકટ ના નામની યોજનામાં આવેલ હોય તે તમામનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે, અને તે બાબતે જે કાંઈ કરારો કરી આપવાના થાય તે પ્રમોટર સોસાયટીની તરફેણમાં કરી આપશે.

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

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૨૨) આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

:-: શેડયુલ-"એ" :-:

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ નાનામવાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૬ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૯૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૩-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"નવતન"** ના નામથી ઓળખાતા સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચતુઃર્સીમા નીચે મુજબ છે :-

ઉતરે : ૩૦-૦૦ ફુટ પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૫૦-૦૦ છે.

દક્ષિણે: લાગુ રે.સ.નં.૧૦૧ ની હદ આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૫૦-૦૦ છે.

પુર્વે : લાગુ પ્લોટ નં.૯૮ આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૭૪-૦૦ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ રે.સ.નં.૯૯ ની હદ આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૭૮-૦૦ છે.

:-: શેડયુલ-"બી" :-:

સદરહું **"નવતન"** ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ **ફલેટ નં..........** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... અને વોશ એરીયા ચો.મી.આ.....-......... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.........-.......... છે તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.......-........ અને વોશ એરીયા ચો.મી.આ........-...... એમ મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........-...... છે તે ફલેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે જે ફલેટની ચતુઃર્સીમા નીચે મુજબ છે. :-

ઉતરે : .... આવેલ છે.

દક્ષિણે : .... આવેલ છે.

પુર્વે : .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.

:-: શેડયુલ-"સી" :-:

"નવતન" માં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, મેઈન એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, લીફટ, પાણી આપવા માટે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર અને સેપ્ટીક ટેંક અને ભુગર્ભનું ગટર કનેકશન, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, પાણી ઉપર ચડાવવાનો સબમર્શીબલ પંપ મોટર સહિત તથા બોર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો, સીડી, પેસેજ, લોબી વિગેરે, કેબલ ફીટીંગ, છેલ્લા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસ, બિલ્ડીંગની સઘળી જમીન, બીમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર પાયા, સપોર્ટીંગ, પ્લમ્બીંગ લાઈનો, કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ, કોમન એરીયા, સીસીટીવી કેમેરા, વિગેરે દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈ પણ જાતના દબાણ, કે ધાક ધમકી વગર રાજી ખુશીથી, બીનકેફે ઉપર મુજબની તમો ખરીદનાર પાસેથી સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ સ્વીકારી અમો વેચનારાઓએ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ-વારસો સહિત બધાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે તથા શાખો નખાવી આપેલ છે.

સ્થળ :- રાજકોટ,

તારીખ :- /૦.../૨૦.....

અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

.... ૧..

શ્રી રોહિત લાલજીભાઈ ચાંગાણી તે
''ધરતી ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજજે જાતેથી
તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે

૨..

.... ફોટો ....

શ્રી રોહિત લાલજીભાઈ ચાંગાણી તે
''ધરતી ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજજે જાતેથી
તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે
(વેચનાર)

અંગુઠાની છાપ

.... ફોટો ....

અંગુઠાની છાપ

(ખરીદનાર)