–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટના ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮ પૈકીના બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૯૬ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વા.આ. ૩૪૪–૪૫ જેના ચો.મી. ૨૮૮–૦૦ ઉપર આવેલ લો રાઈઝ **"શ્રીજી એવેન્યુ"** બિલ્ડીગ માંહેથી ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧ જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........... જેનો કારપેટ એરીયા........ ની વેચાણ કિંમત રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા આઠ લાખ પુરાનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

–૨–

Scanned by CamScanner

રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ બાંધકામ પરવાનગી નં. રૂડા/ટિક/ડિવ/ઘંટેશ્વર/
૩૭૦/૧૬/૮૦૭, તા.૦૩/૦૨/૨૦૧૭

જોગ લખાવી લેનાર :–

શ્રી

હિન્દુ, ઉ.વ.આ......., ધંધો : ....,

રહે. ઠે. .... તે ખરીદનાર.

જોગ લખી આપનારા :–

ગણેશા ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

(૧) શ્રી દિનેશ માધવજી ઠકરાર
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૯, ધંધો : કોન્ટ્રાકટર,
ઠે. "ગાંધી પાર્ક", રોકડીયા મંદીરની બાજુમાં, પોરબંદર.

(૨) શ્રી આકાશ મનહરલાલ વિઠલાણી
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધો : આર્કિટેક,
બંને રહે. ઠે. ભોજેશ્વર પ્લોટ, પોરબંદર

(૩) શ્રી મિરાજ નિલેશભાઈ કોટેચા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૧, ધંધો : વેપાર,
બંને રહે. પેરેડાઈઝ સિનેમા પાસે, લવલી પાનવાળી ગલી,
મારૂ એપાર્ટમેન્ટની પાછળ, પોરબંદર ...... તે જમીન વેચનારા.

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારા આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટના ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮ પૈકીના બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૯૬ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વા.આ. ૩૪૪–૪૫ જેના ચો.મી. ૨૮૮–૦૦ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીના અનુ. નં. ૮૫૧ તા.૧૧/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે.

Scanned by CamScanner

(૨) ત્યારબાદ સદરહું ચો.મી. ૨૮૮–૦૦ ઉપર આવેલ ઉપર **"શ્રીજી એવેન્યુ"** ના નામનું રહેણાંક હેતુ માટેના ફલેટ બનાવવાનું નકકી કરતાં તે અંગેનો બિલ્ડીગ પ્લાન રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ સમક્ષ રજુ કરતા બાંધકાગ પરવાનગી નં. રૂડા / ટેક /ડિવ /ઘંટેશ્વર/૩૭૦/૧૬/૮૦૭, તા.૦૩/૦૨/૨૦૧૭ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી બીલ્ડીગ પ્લાનમુજબ તેના ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારતનું બાંધ કામ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીગને **"શ્રીજી એવેન્યુ"** નામ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી અને તેમ તેમ સદરહું મીલ્કત અમારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે. જેથી સદરહું મીલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે વ્યય, વ્યવહાર તથા વહીવટ અને વેચાણ કરવા અમારી પેઢીને સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે.

(૩) સદરહું **"શ્રીજી એવેન્યુ"** બિલ્ડીગ માહેંથી ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧ જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........... જેનો કારપેટ એરીયા........ જેમાં વન બેડરૂમ, હોલ, કીચન, એટેચ્ડ બાથ સહીતના બાંધકામવાળો ફલેટ તે તથા તે માહેંના અમારા તમામ પ્રકારના હકકો, અધિકારો, સુખાધિકારો સહીત આજરોજ અમોએ તમોને વેચાણ કિંમત રૂા૮,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા આઠ લાખ પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. તેના સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમોએ નીચેની વિગતેથી મળેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચર્તુઃસીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરિશિષ્ટ–બી માં આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧ ને હવે પછી આ દસ્તાવેજ સદરહું મીલ્કત તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.તેમજ સદરહુ બિલ્ડીગને (રેરા)રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ માં નોંધાવવામાં આવનાર છે. તેમજ ....

A એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

B જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (allottee) દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હતો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

Scanned by CamScanner

(૪) સદરહું ફલેટવાળા બિલ્ડીગ " **શ્રીજી એવેન્યુ** " ની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્સ્પેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું ફલેટવાળા બિલ્ડીગના તમામ ટાઈટલ ડીડઝની ઝેરોક્ષ નકલો આજરોજ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો, તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહું ફલેટવાળા " **શ્રીજી એવેન્યુ** " બિલ્ડીગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળએ કરી આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોને ઈસ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફલેટની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો, તકરાર રહેતો નથી.

(૬) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો 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 કોઈપણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૭) સદરહું ફલેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો, લીફટ, કોમન પાર્કીગ, પ્લેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીગના અન્ય ફલેટ 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 સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહું ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન, વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નિચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરુધ્ધ કે

Scanned by CamScanner

મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરુધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર પાયાના ફેરફાર કરી શકશે 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, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ વારસો, પરંપરા, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારું દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું ફલેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૧૦) સદરહું ફલેટવાળા બિલ્ડીગ " **શ્રીજી એવેન્યુ** " કુલ જમીન ચો.મી. ૨૮૮–૦૦ ઉપર આવેલ છે. પરંતુ તમોને જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાની ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારું લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં કે કોઈ કુદરતી આફતોને કારણે " **શ્રીજી એવેન્યુ** " વાળું બિલ્ડીગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પોત પોતાના સ્વખર્ચે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સતાવાળા ઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવું બિલ્ડીગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો. તેમાં વેચનારાઓનું ખર્ચ અંગેની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાની ફલેટ મળેલ છે. તે જ ફલોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલાં જ બિલ્ટઅપ એરીયાની ફલેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલો સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે. તેવાં જ અને તેટલાં જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહું ફલેટવાળા "**શ્રીજી એવેન્યુ**" માહેંથી ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧ જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........... જેનો કારપેટ એરીયા........ ના બાંધકામવાળા ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈપણ લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકની છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ

Scanned by CamScanner

પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. અને અમોને વેચાણ કરકવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવો તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

<u>રૂપિયા</u>	<u>પૈસા</u>	<u>અવેજની વિગત</u>
રૂ।.૮,૦૦,૦૦૦/–		અંકે રૂપિયા આઠ લાખ પુરા

(૧૨) સદરહું ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહું ફલેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુનિ. કોર્પો. માં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો. તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું " **શ્રીજી એવેન્યુ** " ની મિલ્કતને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવાં કે હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. ત્યારપછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટને લગતાં તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૩) આ તમોને વેચાણ આપેલ " **શ્રીજી એવેન્યુ** " માહેંથી ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧ ના માલીકીના હકક રહેશે. સદરહું "**શ્રીજી એવેન્યુ**" ની છેલ્લા માળે આવેલ અગાસીના હકકો તમો ખરીદનારને મળતા નથી. એટલે કે તેના માલીકીના તમામ હકકો, રાઈટસ અમો વેચનારના રહેશે. સદરહું ભવિષ્યમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ. આપવામાં આવે તો તેના ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા અમો વેચનારને હકક અને અધિકાર છે. તેમાં તમો ખરીદનારે કોઈ અડચણ, અવરોધ કે અટકાયત કરવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સંબંધેમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

Scanned by CamScanner

(એ) **" શ્રીજી એવેન્યુ "** માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટનું માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બિલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી 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 ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજ પરિશિષ્ટ–બી માં તમારી માલીકીની જગ્યાનાં બિલ્ટઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપસાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(સી) **" શ્રીજી એવેન્યુ"** બિલ્ડીગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફલેટ કબજેદારોના સુખાધિકારના સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી, ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ,વોચમેન, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસીએશનને ચુકવી આપવાનો રહેશે. અમારી માલીકીના **" શ્રીજી એવેન્યુ"** માં વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

(ડી) તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા, ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કોઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની દસ્તાવેજ કર્યાની તારીખથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બિલ્ડીગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને ઉપરોકત કલોઝ–સી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

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

Scanned by CamScanner

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

(એ) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે. તેવો વાંધો, તકરાર તમો ખરીદનાર ઉઠાવી શકશો નહીં.

(બી) **" શ્રીજી એવેન્યુ"** માં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **"શ્રીજી એવેન્યુ"** ઓનર્સ એસોસીએશનના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે અને સદરહું એસોસીએશન નાં સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો ભોગવી શકશો. અને બિલ્ડીંગનું નામ **" શ્રીજી એવેન્યુ"** રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(સી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ–સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(ડી) સદરહું **"શ્રીજી એવેન્યુ"** માં જાહેરાતો માટેના તમામ હકક વેચનાર પાસે અબાધિત રહે છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. જે તમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(ઈ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ રો–મટીરીયલ્સ, માલસામાન, ફીટીંગ તથા સદરહું મિલ્કતના ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, ટાઈટલ ડીડઝ, ડોકયુમેન્ટ તેમજ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે તમોએ જોઈ તપાસીને સદરહું ફલેટ અમારી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. અને તેનો પ્રત્યક્ષ ખાલી કબજો તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. અને ત્યારબાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોએ તમારા જોગ અમારી પાસેથી કરાવી લીધેલ હોય, જેથી ભવિષ્યમાં તમો કયારેય પણ તે અંગે વિવાદ, વિખવાદ કે વાંધો, તકરાર લઈ શકશો નહીં. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૬) સદરહું મિલ્કતને લગતાં અમો વેચનારના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવતાં ટાઈટલ ડીડઝ દસ્તાવેજો નીચે લખી વિગતવાળા ટાઈટલ ડીડઝ દસ્તાવેજો હાલ અમારા કબજામાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. અને તેની નીચે દર્શાવેલ ઝેરોક્ષ નકલો તમોને સોંપી આપેલ છે.

Scanned by CamScanner

૧: ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ રેકર્ડના ગામનમુના નં. ૮–અ ના ખાતા નં. .... તથા ગામનમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) નોંધ નં. ૭૬૯૯ થી અમો વેચનારાના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે તેની ખરીનકલ તથા પ્રમોલગેશન એન્ટ્રીની ખરીનકલો.

૨: ઘંટેશ્વર ગ્રામપંચાયત કચેરીની રજાચિઠ્ઠી તા.૨૯/૦૯/૨૦૧૭ ની ઝેરોક્ષ નકલ.

૩: રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ તરફથી ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ વીથ બાંધકામ પરવાનગી નં. રૂડા/ટિક/ડેવ/ઘંટેશ્વર/૩૭૦/૧૬/૮૦૭, તા. ૦૩/૦૨/૨૦૧૭ ની ઝેરોક્ષ નકલ તથા મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા એમલગેશન પ્લાનની ઝેરોક્ષ નકલ.

૪: અનુક્રમ નં. ૮૫૧, તા.૧૧/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલ અમો વેચનારા જોગ શ્રી હસમુખભાઈ તુલશીભાઈ રાબડીયા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૫: ગણેશા ડેવલોપર્સથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તા.૨૮/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલ.

૬: રાજકોટના મહે. ડીસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબની કોર્ટના દિ.પ.અ.નં.૩૬૪/૨૦૧૪ તા.૨૧/૧/૧૫ થી સગીરના હિસ્સે આવતી જમીનની વેચાણ કરવા અંગેની પરવાનગી મેળવેલ છે. તેની ખરીનકલ.

૭: રાજકોટ સીવીલ કોર્ટમાંથી દિવાની પરચુરણ અરજી નં.૪૬૭/૨૦૧૪ તા.૧૦/૯/૧૪ થી મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટની ખરીનકલ.

૮: અનુક્રમ નં.૨૩૨૯, તા.૫/૩/૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી હસમુખભાઈ તુલશીભાઈ રાબડીયા તથા શ્રી મહેશભાઈ તુલશીભાઈ રાબડીયા જોગ શ્રી દિલીપભાઈ નરોતમદાસ ઠકકરએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૯: અનુક્રમ નં.૧૦૦૭૭ તા.૨૧/૧૨/૨૦૦૯ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી દિલીપભાઈ નરોતમદાસ ઠકકર જોગ શ્રી રતીભાઈ નારણભાઈ ભેંસદડીયા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૧૦: અનુક્રમ નં. ૭૬૧૧, તા. ૧૨/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી રતીભાઈ નારણભાઈ ભેંસદડીયા જોગ શ્રી ભારતીબેન રતીલાલ ભેંસદડીયા વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૧૧: અનુક્રમ નં. ૫૯૬૯, તા. ૧૯/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી ભારતીબેન રતીલાલ ભેંસદડીયા વિગેરે જોગ શ્રી દાનુભા ગુમાનસિંહ જાડેજા વિગેરેના કુલમુખત્યારશ્રી મિલનભાઈ હરીશભાઈ મહેતાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

Scanned by CamScanner

૧૨: શ્રી દાનુભા ગુમાનસિંહ જાડેજા વિગેરેએ તા.૫/૨/૦૫ ના રોજ શ્રી ભરતકુમાર ચીમનલાલ મહેતા તથા શ્રી મીલનભાઈ હરીશભાઈ મહેતા જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટ્રાઈઝ ટ્રુ કોપી નકલ.

૧૩: લે–આઉટ વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા બિનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની ટ્રુ કોપી નકલ.

૧૪: બિનખેતી હુકમ નં.એન.એ./લે.રે.કો.ક.–૬૫/કેસ નં.૧૫૮–૦૪–૦૫/વશી ૨૧૨૮/૩૫ તા.૫/૮/૨૦૧૫ થી જીલ્લા પંચાયત કચેરી, રાજકોટ ઈશ્યુ કરેલ બિનખેતી હુકમની ખરીનકલ તથા સનંદનો દાખલો અસલ.

૧૫: અનુક્રમ નં.૬૩૫૭ તા.૧૦/૧૧/૦૪ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી દાનુભા ગુમાનસિંહ જાડેજા વિગેરે જોગ શ્રી ગોપાલસિંહ ટેમુભા જાડેજા જાતે તથા શ્રી હંસાબા ટેમુભા જાડેજાના કુલમુખત્યાર દરજ્જે કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની ખરીનકલ.

૧૬: સ્વ. ટેમુભા કલ્યાણસિંહના વારસદાર શ્રી જ્ઞાનબા ટેમુભા જાડેજાએ તા.૧૦/૮/૨૦૦૦ ના રોજ શ્રી મીઠુભા ઉર્ફે ગોપાલસિંહ ટેમુભા જાડેજા જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટ્રાઈઝ ટ્રુ કોપી નકલ.

૧૭: સ્વ. માયાબા ટેમુભા જાડેજા (તે સ્વ. ટેમુભા કલ્યાણસિંહ જાડેજાના વારસદા) ના વારસદારશ્રી ગુણવંતસિંહ ગોહિલનાં વાલી દરજ્જે તા.૧૭/૭/૧૯૯૯ ના રોજ શ્રી મીઠુભા ઉર્ફે ગોપાલસિંહ ટેમુભા જાડેજાની તરફેણમાં કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટ્રાઈઝ ટ્રુ કોપી નકલ.

૧૮: રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ તરફથી ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ વીથ બાંધકામ પરવાનગી નં. રૂડા/ટિક/ડિવ/ઘંટેશ્વર/૩૭૦/૧૬/૮૦૭, તા. ૦૩/૦૨/૨૦૧૭ ની ઝેરોક્ષ નકલ તથા મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન તથા એમલગેશન પ્લાનની ઝેરોક્ષ નકલ સ્વ. ટેમુભા કલ્યાણસિંહના વારસદાર શ્રી હંસાબા ટેમુભા જાડેજાએ તા.૭/૭/૨૦૦૦ ના રોજ શ્રી મીઠુભા ઉર્ફે ગોપાલસિંહ ટેમુભા જાડેજાની તરફેણમાં કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટ્રાઈઝ ટ્રુ કોપી નકલ.

૧૯: સ્વ. બાપલબા મહેન્દ્રસિંહના વારસદારો શ્રી કિશોરસિંહ મહેન્દ્રસિંહ રાણા વિગેરેએ તા.૧૮/૮/૨૦૦૦ ના રોજ શ્રી મીઠુભા ઉર્ફે ગોપાલસિંહ ટેમુભા જાડેજાની તરફેણમાં કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટ્રાઈઝ ટ્રુ કોપી નકલ.

૨૦: કલેકટર કચેરી, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં.રેવ/ટેન/વીડી/૨૯/૦૪ તા.૧૬/૦૪/૦૫ ના રોજ આપવામાં આવેલ બીનખેતી કરવા માટેની પુર્વ મંજુરીની ખરીનકલ.

૨૧: આસી. કલેકટર કચેરીના હુકમ નં.પ્રાંક/જમન–૧/રા.તા./વીડીવેચાણ/વશી/૩૩૫૯/૦૪ તા.૯/૧૧/૦૪ ના રોજ ખેડવાણ વીડીની જમીન વેચાણ કરવાની મંજુરીના હુકમની ખરીનકલ.

Scanned by CamScanner

૨૨: કલેકટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં.રેવ/ટેન/વડખ/૨૯/૦૪, તા.૮/૧૧/૦૪ ના રોજ વીડીની જમીન ખેડવાણ કરવાની પરવાનગી આપવાના સુધારા હુકમનીખરીનકલ.

૨૩: કલેકટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં.રેવ/ટેન/વડખ/૨૯/૦૪ તા.૧૯/૮/૦૪ ના રોજ વીડીની જમીન ખેડવાણ કરવાની પરવાનગી આપવાના હુકમની ખરીનકલ.

૨૪: નાયબ કલેકટર કચેરી, રાજકોટના પ્રાંક/ગુ.ખે.જમીન ટો.મ.કલમ–૩પ, કેસ નં.૨/૨૦૦૧ માં તા.૯/૧૨/૦૩ ના રોજ થયેલ હુકમની ખરીનકલ.

૨૫: મામલતદારશ્રી અને કૃષિપંચશ્રી રાજકોટ તાલુકાની કોર્ટના સીલીંગ કેસ નં.૨૪૮/૭૬ ના કામમાં તા.૩૧/૩/૦૧ ના રોજ આપેલ ઠરાવની નકલ.

–:: પ રિ શિ ષ્ટ – એ::–

રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટના ગામ ઘંટેશ્વરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮ પૈકીના બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૯૬ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વા.આ. ૩૪૪–૪૫ જેના ચો.મી. ૨૮૮–૦૦ ઉપર આવેલ **"શ્રીજી એવેન્યુ"** બિલ્ડીંગની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:–	પ્લોટ નં. ૯૫ આવેલ છે તે તરફ માપ મીટર ૨૪–૦૦ છે.
દક્ષિણે	:–	પ્લોટ નં. ૯૭ આવેલ છે તે તરફ માપ મીટર ૨૪–૦૦ છે.
પુર્વે	:–	પ્લોટ નં. ૬૯ આવેલ છે તે તરફ માપ મીટર ૧૨–૦૦ છે.
પશ્ચિમે	:–	૯–૦૦ મીટર પહોળાઈનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૨–૦૦ છે.

–:: પ રિ શિ ષ્ટ – બી::–

"શ્રીજી એવેન્યુ" માહેંથી ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧ જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........... જેનો કારપેટ એરીયા........ ના બાંધકામવાળા ફલેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:– અન્યની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે	:– ફલેટ નં ૧૦૨(બી) આવેલ છે.
પુર્વે	:– કોમન પેસેજ બાદ ફલેટ નં.૧૦૩ (સી) આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:– જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

Scanned by CamScanner

–:: પ રિ શિ ષ્ટ – સી ::–

"શ્રીજી એવેન્યુ" માં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

"શ્રીજી એવેન્યુ" માં લીફટ, સીડી, ફાઉન્ડેશન, બીમ, કોલમ, દિવાલ ઉપર નીચેની છત, પ્લીમ્બીગ લાઈન, કોમન પાણીની વ્યવસ્થા તથા દરેક વ્યકિતને ફલેટસ વાઈઝ ઉપર નીચે પાણીના ટેન્ક સિવાય, ડ્રેનેજ, કોમન લાઈટ, સીડી, બિલ્ડીગ માહેંના સમગ્ર પેસેજ, નીચેના ભાગે આવેલ પાણીનો બોર, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કવર્ડ પાર્કીગ વિગેરે તમામ પ્રકારની સહીયારી સુવિધાઓ આવેલ છે.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ અવિભાજીત છે. **"શ્રીજી એવેન્યુ"** માં માલીકી ધોરણે ફલેટ ખરીદનારાઓના આ સુવિધાઓ ઉપર સ્પષ્ટતા કર્યા મુજબ પ્રાપ્ત થશે. ફલેટ ઓનર્સ કે હોલ્ડર સહીયારી સુવિધાઓના ઉપયોગના અધિકારોમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપુર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

રાજકોટ

તારીખ : /૧૧/૨૦૧૭

અત્ર...મતુ અત્ર.......................................શાખ.

૧..

૧. શ્રી દિનેશ માધવજી ઠકરાર

૨..

૨. શ્રી આકાશ મનહરલાલ વિઠલાણી

૩. શ્રી મિરાજ નિલેશભાઈ કોટેચા
તે ગણેશા ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

Scanned by CamScanner