–:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

(પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલમેન્ટ)એકટ ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી નં........................, તા....../..../૨૦૧૯ થી નોંધણી કરાવેલ છે.)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, પોરબંદર શહેર ની હદમાં આવેલ રેલ્વે સ્ટેશન રોડ ઉપર આવેલ પોરબંદર સીટી સર્વે વોડ નં.૩,સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ પૈકી વિભાગ–ઈ ની જમીન આ.ચો.મી.૫૨૭–૯૧–૭૪ જેના આ.ચો.વા.૬૩૧–૯૫ ઉપર બાંધવામા આવેલ કોમર્શીયલ + રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે નું લો–રાઈઝડ બીલ્ડીગ કે જે **" બાલાજી એવન્યુ "** ના નામથી ઓળખાંતા લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગ ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં....... જેનો કારપેર એરીયા આ.ચો.મી.........,જેના બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી...........નો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા....................................

પોરબંદર નગર પાલીકા ના બાંધકામ પરવાનગી અનુંક્રમ નં.૧૧/૧–૨૨૦, તા. ૨૫/૧૦/૨૦૧૮

મકાન વપરાશ પ્રમાણ પ્રત્ર નં.....તા......

સીટી સર્વે વોડ નં.૩,સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ પૈકી

લખાવી લેનારઃ–
શ્રી.........................
ઉ.વ.આ. .....,ધર્મે......,ધંધો......
રહે................................

——————————તે દુકાન/ઓફીસ ખરીદનાર
—————————— તે એલોટી

જોગ લખી આપનારઃ–
બાલાજી ડેવલોપર્સ ના પ્રોપરાઈટર
શ્રી પ્રશાંત અમૃતલાલ પૈડા
ઉ.વ.આ.૪૧, ધર્મે.હિન્દુ, ધંધો.વેપાર
રહે.ફલેટ નં.૫૦૨,પાંચમો માળ, શુભમ રેસીડેન્સી,લાભ હોન્ડાની બાજુમાં,
નરસંગ ટેકરી છાંયા,તા.પોરબંદર.

——————————તે દુકાન/ઓફીસ વેચનાર
—————————— તે પ્રમોટર

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

(૦૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, પોરબંદર શહેર ની હદમાં આવેલ રેલ્વે સ્ટેશન રોડ ઉપર આવેલ પોરબંદર સીટી સર્વે વોડ નં.૩,સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ પૈકી વિભાગ–ઈ ની જમીન આ.ચો.મી.૫૨૭–૯૧–૭૪ જેના આ.ચો.વા.૬૩૧–૯૫ અમો વેચનારાઓ **બાલાજી ડેવલોપર્સ ના પ્રોપરાઈટર,શ્રી પ્રશાંત અમૃતલાલ પૈડા** જોગ એ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૭૭૨,તા.૧૩/૦૩/૨૦૧૯ના રોજ શ્રી અનિલકુમાર ભોગીલાલ પારેખ વિગરે પાસેથી(મંજુર થયેલ રીવાઇઝ પ્લાન સાથે) ખરીદ કરેલ છે.ત્યારથી સદરહું જમીન આમોની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

ત્યાર બાદ અમોએ સદરહું સીટી સર્વે વોડ નં.૩,સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ પૈકી વિભાગ–ઈ ની જમીન આ.ચો.મી.૫૨૭–૯૧–૭૪ જેના આ.ચો.વા.૬૩૧–૯૫ ઉપર કોમર્શીયલ + રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે નું લો–રાઈઝડ બીલ્ડીગ બનાવવાનું આયોજન કરતાં અમો એ સદરહું પ્લોટ ની જમીન ઉપર કોમર્શીયલ + રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે નું લો–રાઈઝડ બીલ્ડીગ નું બાંધકામ કરવા માટે પોરબંદર નગરપાલીકા ના સક્ષમ અધિકારી શ્રી એ તેમની કચેરી ના બાંધકામ પરવાનગી અનુંક્રમ ૧૧/૧–૨૨૦, તા. ૨૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ બીલ્ડીગ રીવાઇઝડ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. જે મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરાવનીગી શરતોને આધિન કોર્મશીયલ લો–રાઈઝ બીલ્ડીગનું અમો એ સ્થાનિકે બાંધકામ કરેલ છે તેમજ બાંધકામ પુર્ણ થતાં અમો એ ધારા ધોરણ મુંજબ પોરબંદર મહાનગરપાલીકા માંથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર નં. ...., તા.........ના રોજ મેવેલ છે.જે કોમર્શીયલ+ રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે નું લો–રાઈઝડ બીલ્ડીગનું " **બાલાજી એવન્યુ "** નામ રાખવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમોની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તેથી બાંધકામ સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ વ્યય,વ્યવહાર,વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક સતા અધિકાર છે.તે અધીકારની રૂ એ ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, પોરબંદર શહેર ની હદમાં આવેલ રેલ્વે સ્ટેશન રોડ ઉપર આવેલ પોરબંદર સીટી સર્વે વોડ નં.૩,સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ પૈકી વિભાગ–ઈ ની જમીન આ.ચો.મી.૫૨૭–૯૧–૭૪ જેના આ.ચો.વા.૬૩૧–૯૫ ઉપર બાંધવામા આવેલ કોમર્શીયલ + રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે નું લો–રાઈઝડ બીલ્ડીગ કે જે **" બાલાજી એવન્યુ "** ના નામથી ઓળખાંતા લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગ ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં....... જેનો કારપેર એરીયા આ.ચો.મી........., જેના બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી...........આવેલ છે અમો વેચાનારે તમો ખરીદનારને વેચાણ આપતા તમો ખરીદનાર પાસેથી સંપુર્ણ વેચાણ કિંમત વસુલી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી થી આ દસ્તાવેજમાં " સદરહું મિલ્કત" તરીકે કરે છે. આ તમો ને વેચાણ આપેલ મિલકતની ચર્તુઃસિમા શેડયુલ– "બી" માં દર્શાવેલ છે તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીગની ચર્તુઃસિમાં તથા સંપુર્ણ વર્ણન/સગવડતાઓ શેડયુલ–"એ" માં દર્શાવેલ

છે. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીગની કોમન સુવીધાઓ અને શરતોનું વર્ણન શેડયુલ–"સી" માં દશાવેલ છે તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ કરાવેલ નોધણી પ્રમાણ પત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–" ૧ " માં રજુ છે.

(૦૨) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, પોરબંદર શહેર ની હદમાં આવેલ રેલ્વે સ્ટેશન રોડ ઉપર આવેલ પોરબંદર સીટી સર્વે વોડ નં.૩,સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ પૈકી વિભાગ–ઈ ની જમીન આ.ચો.મી.૫૨૭–૯૧–૭૪ જેના આ.ચો.વા.૬૩૧–૯૫ ઉપર બાંધવામા આવેલ કોમર્શીયલ + રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે નું લો–રાઈઝડ બીલ્ડીગ કે જે **" બાલાજી એવન્યુ "** ના નામથી ઓળખાંતા લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગ ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં....... જેનો કારપેર એરીયા આ.ચો.મી.........,જેના બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી...........તથા વોશીગ જેનો કારપેર એરીયા આ.ચો.મી.........,જેનો બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી........... તથા બાલ્કની જેનો કારપેર એરીયા આ.ચો.મી.........,જેનો બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી........... વાળી સ્થાવર મિલકત તમોને આજ રોજ વેચાણ આપેલ છે.આ સદરહું મિલકત તમોને અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી,કબજા, ભોગવટા, અને સુખાધીકારના હકકો સહીત વેચાણ કિમત રકમ રૂા.......... અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ થી આપેલ છે.સદરહું તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર/પ્રમોટર વચ્ચે રજી. વેચાણ કરાર અનુક્રમ નં............., તા.......... પોરંબદર સબ–રજી કચેરીમાં નોંધાયેલ છે. જેનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ તમોની પાસેથી નિચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે.

રકમ રૂા.	વિગત
રૂા.......	અંકે રૂપિયા ....પુરાનો.............. શાખાના ચેક નં........... તા......... તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચાનારને ચેક થી મળેલ છે.

તમો ખરીદનાર પાસેથી અમો વેચાનારને સદરહું મિલ્કત સબંધેનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ ઉપરોકત વિગતે મળી ગયેલ છે. જે અંગે આથી અમો પાકી પહોંચ લખી આપીએ છીએ.અને અવેજ બાબતે હવે અમોને અમોના વંશ,વાલી,વારસોએ કોઈ વાધો કે તકરાર લેવાના નથી.જેની અમો વચન,વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૦૩) સદરહું મિલ્કત અંગે અમોએ વીલ કે અન્ય પ્રકારે કોઈપણ જાતની તબદીલી કે સેટલમેન્ટ કે ટ્રસ્ટ,બક્ષીસ કે અન્ય રીતે વ્યવસ્થા કરી નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો આજરોજ હાલ જે સ્થિતિમાં છે. તે સ્થિતીમાં શાંત,નિર્ભય,નિર્મળ,પ્રત્યક્ષ અને બિનતકારરી કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. આ બાબતે કોઈપણ જાતનો વાંધો,તકરાર રહેતો નથી. જેથી આથી સ્પષ્ટા કરવામાં આવેલ છે.

(૦૪) અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને અમોને તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી,કબજા,ભોગવટા અને સુખાધીકારીના હકકો સહીત વેચાણ આપેલ છે.તેનો સંપુર્ણ ચુકતે અવેજ ઉપરોકત વિગતે તમારી પાસેથી સ્વીકારી લઈ તેનો કબજો તમોને સોપી આપેલ છે. તેમજ આજથી તમો તેના માલીક અને કબજેદાર થાવ છો. તે તેમા યાવતચંદ્ર દિવાકરો વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો,વસજો,વસાવજો, યા તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ,ઉપભોગ કરજો તેમાં હવેથી અમોનો કે અમોના વંશ,વારસો,વાલી,કબજેદાર, દાવેદાર, હિસ્સેદાર કે અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ દરદાવો લેણું કરજ, ગીરો,બોજો,લીયન,ચાર્જ અગ્રહકક,ભરણ પોષણનો હકક,વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈ પ્રકારનો હકક અધિકાર નથી. તેમ છતાં આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત સંબધે અમોના પુરાગામીના માલીક કબજા નામ ટ્રાન્સફર, ટાઈટલ સબંધે કોઈ ભવિષ્યમાં વાંધો તકરાર ઉઠાવે તો તેવા પ્રંસગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ પરીણામની જવાબદારી અમોની તથા અમોના વંશ–વારસો, વાલી, સહીત બધાની રહેશે અને તેવી તમામ રકમ તમો અમોની પાસેથી કોર્ટ ખર્ચ સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશો.

(૦૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર નામદાર સરકારશ્રી નું કે, અર્ધસરકારી સંસ્થાનું કે રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કનું કે, સહકારી બેન્કનું કે, ખાનગી વ્યકિત,આસામી, પેઢી,કંપની કે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ કરજ, ગીરો, બોજો, ચાર્જ, વિગેરે નથી તેમજ ઓમએ તેના ઉપર લોન લીધી નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે ખાનગીમાં તેની વ્યવસ્થા,સેટલમેન્ટ,ગીરો બક્ષીસ,વિગેરે કરેલ નથી. તેમજ સદરહું મિલ્કત એકવાયર કરવા અંગે અમોને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી.તેમજ સરદહું મિલ્કત કે તેના કોઈભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલ નથી. તેમજ કોઈપણ અદાલતમાં કોઈ હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ આ મિલ્કત અમોની માલીકી છે.તેમાં અમોના સિવાય અન્ય કોઈનો લેસ હકક અધિકાર નથી. તેવી ઉપરની તમામ બાબતોનું તમોને પાકું વચન,વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને આ સદરહું મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે.

(૦૬) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર આ બિલ્ડીગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની સદરહું મિલ્કત હાલ જે માળ ઉપર આવેલ છે તે જ ફલોરમાં તમો ખરીદનારએ ખરીદેલ તમારી માલીકી હકકવાળો ભાગ છે. તેથી તે વખતનાં વિદ્યમાન કાયદા મુજબના ભાગનું ચણતરકામ કરવું પડે તે વખતે બાંધકામનું જે ખર્ચ થશે તેની સ્વેકરફીટના હિસાબે વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે આપવાની છે. અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના ફલેટ એકટની જોગવાઈ અનુસાર બીજા માલીકો સાથે તમો ખરીદનાર નો માલીકી હકક રહેશે.

(૦૭) આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત અંગેના આજ દિવસ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ,જેવા કે મહેસુલ,લેવી,શેષ વિગેરે અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખીરદનારની રહેશે. તેમ છતાં આજરોજ પહેલાના આવા કોઈ વેરાઓ ભરવાના બાકી હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમોએ ભરપાઈ કરી આપવા છે જેની અમો વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.તેમજ તેનો નામ બદલો અમોએ તમોના ખર્ચે કરાવી આપવો છે. તે અંગે ની જરૂરી અરજીઓમાં અમોએ અમોની સંમતી બદલ સહીઓ કરી આપવી છે અને હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યાં હાજર રહેવું.

(૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે

(૧) અનુંક્રમ નં. ૧૭૭૨,તા.૧૩/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રશાંત અમૃતલાલ પેડા તે બાલાજી ડેવલપર્સના પ્રોપરાઈટર જોગ શ્રી અનિલકુમાર ભોગીલાલ પારેખ વિગેરે એ લખી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૨) પોરબંદર નગરપાલીકા તરફથી મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન ની નકલ.

(૩) પોરબંદર નગરપાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૧/૧–૨૨૦, તા.૨૫/૧૦/૧૮ ની નકલ.

(૪) પોરબંદર સીટી સર્વે વોડ નં.૩,સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ પૈકી વિભાગ–ઈની પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.

(૫) તા.૨૫/૦૨/૦૩ ના રોજ સીટી સર્વે સુપિન્ટેંડન્ટ પોરબંદર તરફથી સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ તથા ૧૯૫૧ ના એકત્રીકરણના હુકમની નકલ.

(૬) તા.૨૭/૦૫/૦૩ ના રોજ પોરબંદર નગરપાલીકા તરફથી દીલીપભાઈ ભોગીલાલ પારેખ નામની આપવામાં આવેલ વિભાજનની પરવાનગી નં.૧૧/૩–૧ ની નકલ.

(૭) પોરબંદર સીટી સર્વે કચેરી તરફથી આપવામાં આવેલ પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં.૧૯૫૧ની ભોગીલાલ નરોતમદાસ વિગેરે ના નામની સનદની નકલ.

(૮) પોરબંદર સીટી સર્વે કચેરી તરફથી આપવામાં આવેલ પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ની ભોગીલાલ નરોતમદાસ વિગેરે ના નામની સનદની નકલ.

(૯) શ્રી ભોગીલાલ નરોતમદાસ પારેખ વિગેરે જોગ શ્રી રણછોડદાસ આણંદલાલ ગાંધી વિગેરે એ તા.૦૭/૧૨/૬૭ ના રોજ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં. ૧૫૮૫ ની નકલ.

(૧૦) તા.૧૯/૧૨/૬૬ ના રોજ બીહારીલાલ વલ્લભદાસ વિગેરે એ રણછોડદાસ આણંદલાલ ગાંધી તથા નિપુણચંદ્ર વેણીલાલ ગાંધીને આપેલ કુલ મુખત્યાર નામાની નકલ.

(૧૧) તા.૬/૭/૬૭ ના રોજ સીવીલ જજ સીની.ડીવીઝન કોર્ટ પોરબંદર એ મર્હુમ માણેકલાલ અમૃતલાલ ગાંધીની તેમના વીલ તથા પ્રાબેટમાં જણાવેલ સ્થાર મિલ્કત વેંચાણ કરવા માટે મેળવેલ પરવાની તથા હુકમની નકલ.

(૧૨)તા.૧૬/૧/૬૪ ના રોજ સીવીલ જજ સીની.ડીવીઝન કોટ પોરબંદર એ દી.પ.અ.નં.૨૯/૬૩ ના રોજ મેળવેલ પ્રોબેટ ની નકલ.

(૧૪) તા.૨/૧૧/૬૧ ના રોજ માણેકલાલ અમૃતલાલ ગાંધીએ કરેલ વીલની નકલ.

(૧૫)તા.૬/૧૨/૬૦ ના રોજ માણેકલાલ અમૃતલાલ ગાંધી તથા ઈશ્વરલાલ અમૃતલાલ ગાંધી વચ્ચે અદલા બદલા નું રજી.દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૫૬૦ ની નકલ.

(૧૬) તા.૨૫/૦૯/૫૯ ના રોજ ગાંધી ઈશ્વરલાલ અમૃતલાલ વિગેરે એ ગાંધી માણેક અમૃતલાલ જોગ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.૧૭૦૨ ની નકલ.

(૧૭) પોરબંદર મામલતદાર ઓફીસ લેખ રજી. નં. ૧૫૬,સને ૧૯૨૮ –૨૯,તા.૧૬/૭/૨૯ ના લેખની નકલ.

(૧૮) તા.૨૯/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ એન.કે.સિંધવા એડવોકેટ એ આપેલ ટાઈટલ કીલીયર રીર્પોટની નકલ.

ઉપરોકત મુજબની ફાઈલ સાથેના ઉતરોતરના ટાઈટલ ડીડઝ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ હોય તેથી ભવિષ્યમાં ટાઈટલના ડોકયુમેન્ટ બાબતે તમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી.જેનું વચન,વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપેલ છે.

(૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમાને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે.જેમા સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા વેલ્યુએશનનો સંપુર્ણ ખર્ચ તમો ખરીદારએ ભોગવાનો રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા વેલ્યુએશનની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

શેડયુલઃ– "એ"

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, પોરબંદર શહેર ની હદમાં આવેલ રેલ્વે સ્ટેશન રોડ ઉપર આવેલ પોરબંદર સીટી સર્વે વોડ નં.૩,સીટી સર્વે નં.૧૯૫૦ પૈકી વિભાગ–ઈ ની જમીન આ.ચો.મી.૫૨૭–૯૧–૭૪ જેના આ.ચો.વા.૬૩૧–૯૫ ઉપર બાંધવામા આવેલ કોમર્શીયલ + રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે નું લો–રાઈઝડ બીલ્ડીગ કે જે **" બાલાજી એવન્યુ "** ના નામથી ઓળખાંતા લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગ ની ચર્તઃદિશા તથા સગવડતાઓ નિચે મુજબ છે.

ઉતરે :– જાહેર રસ્તો

દક્ષીણે :– ૮ ફુટ ની છીત્રી આવેલ છે તે મુકતા વિવેકાનંદ મેમોરીયલ સ્કુલની મિલ્કત.

પુર્વે :– રશ્મિકાંત ધોળકીયા સોની ની મિલ્કત.

પશ્ચીમેઃ– ૮ ફુટ ની છીત્રી આવેલ છે તે મુકતા ભરતભાઈ તુલસી દાસની માલીકીની મીલ્કત

શેડયુલઃ– "બી"

" બાલાજી એવન્યુ " ના નામથી ઓળખાંતા લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગ ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં....... જેનો કારપેર એરીયા આ.ચો.મી.........જેની ચતુઃર્સિમા નિચે મુજબ છે.

ચતુઃર્સિમા

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

સદરહું **" બાલાજી એવન્યુ "** ના નામથી ઓળખાંતા લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગ ના મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાનની સહીયારી સુવીધાઓ નિચે મુજબ છે.

(૧) શેડયુલ " એ " માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન.
(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીગ,કવર્ડ પાર્કીગ, સીડી તથા લીફટ, લીફટરૂમ,કોમન પેસેજ,ટેરેસ,ટોઈલેટ,જનરેટર,
(૩) ગંદા પાણીના નીકાલ માટેની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ.
(૪) બીલ્ડીગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીગ તથા મીટર.
(૫) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, સબ–મર્સીબલ પંપ તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો.
(૬) સમ્રગ મિલ્કતના પાયા,બિમ,કોલમ,સપોટીંગ વોલ,કોમન વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ,બહારની દિવાલ,ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.

ઉપરોકત આ બિલ્ડીગની સહીયારી સુવીધાઓ છે જે કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેની જાળવણી કરવા માટેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ એસોસીએશન દ્રારા વસુલ કરવામાં આવશે.

સદરહું **" બાલાજી એવન્યુ "**ના નામથી ઓળખાંતા લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગ ના નામથી આવેલ વાણીજય હેતુ માટે ના કોમર્શીયલ + રેસીડેન્સીયલ લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગ એકમ છે.તેથી સદરહું બીલ્ડીગએ રીતે સહમાલીકીનું છે તેથી ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સ ડેકલેરેશનના નિયમો તથા નિચે દર્શાવેલ શરતોનું ખાસ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ હાલના ધારણકર્તા ભવિષ્યમાં આ મિલ્કત વેચાણ કરેતો નિચે મુજબની શરતો ને આધીન વેચાણ આપવાનું રહશે.

(એ) એવુ કબુલ કરવામાં છે કે વેચાણ ના દસ્તાવેજ મુજબ કામગીરી,ગુણવતા કે પ્રમોટરે ની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈ કોઈ બાંધકામની ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટર નાધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતી કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતી સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (AGGRIEVED) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

તેમજ સદરહું આવી ક્ષતીમાં કોઈપણ સ્ટ્રકચરની કે સ્ટ્રકરચરને લગતી ખામીઓ ધ્યાનમાં આવે તો આ માટે વેચનાર (પ્રમોટર) જવાબદાર રહેશે નહી. અથવા આવી ક્ષતીઓમાં જેમ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ તથા તેની સેવાની ગુણવતાને તથા સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે વેચનાર(પ્રમોટર) ની કંટ્રોલ (કાર્ય ક્ષમતા) બહાર હોય.

(બી) મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીએ એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં સદરહું મિલ્કતનો કજબો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જયારે મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટરે એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીગના હીસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવામાટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એશોસીએશન અથવા મંડળી રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુબજ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકાશે.

(સી) તમોને બિલ્ડીગ પ્લાનમાં મંજુર થયા પ્રમાણે ના બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબના ફલેટ/દુકાન નું વેચાણ આપેલ છે. એટલે તમો તેટલા જ ક્ષેત્રફળ ના માલીક થાઓ છો.

(ડી) સદરહુ બીલ્ડીગની અગાસી તમો ફલેટ/દુકાન ધારકની સહીયારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમા તમારો વ્યકિતગત હકક,હિત,હિસ્સો કે લાગભાગ નથી પરતુ અન્ય ફલેટ ધારક સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ,ઉપભોગ ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે અને આ અગાસી તમો ફલેટ ધારક સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે. ભવિષ્યમાં જો વધુ એફ.એસ.આઈ ની મજુરી મળશે તો એસોસીએશનની મંજુરી તથા રેરા ના કાયદા મુજબ પરમીશન મળશે તો જ આગળ કામ કરવાનું રહેશે. તમારે અગાસીમાં કોઈપણ પ્રકારના બાધકામ કરવાના નથી કે અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમા અતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી. તેમજ બીલ્ડીગ નુ વપરાશ પરવાનગી મલ્યા પછી પ્રમોટર ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન સુવીધા પર હકક નહી રહે આ હકક સોસાયટીનો હકક રહેશે.

(ઈ) તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં જે ભાગ સહીયારો છે તેનો જાળવણી–સાચવણી તથા વ્યહાઈટ વોશ તેમજ સામાન્ય સુવીધા અંગે તમામ પ્રકારના ખર્ચ જેવા કે કોમન મેન્ટેનન્સ કર–કિરાયો,પાણી વેરો વિગેરે તમારે અન્ય માલીકો સાથે સલાહ સંપથી નકકી કરીને જગ્યાના કબજાના પ્રમાણમાં વરાડે ભોગવવાનો રહેશે.જે ખર્ચ તમોએ બિલ્ડીગના ઓર્નર્સ ઓફ એસોસીએશનને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે અને આ મેન્ટેન્સ ફંડ સમયસર નહી ચુકવવામાં આવે તો કોમન સુવીધાઓ બંક કરવામાં આવશે જે અંગે કોઈ વિવાદ કરવાનો નથી.

(એફ) તમારા એકમ પુરતાં અંદરના ભાગનો વ્હાઈટ વોશ તથા સમારકામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો છે તથા ઈમારતને નુકશાન ન થાય તથા અન્ય માલીકોને અડચણ ન થાય તે રીતે વર્તવાનું છે.

(જી) ભવિષ્યમાં મિલ્કત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક રહેશે અને તેના સમારકામ,બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીકી હકક તરીકે તેનો કબજો પ્રાપ્ત કરી શકશો.

(એચ) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન કાયદેસરના રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ(ધંધાકીય) માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગનો ગેરકાયદેસરના ધંધા માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(આઇ) બિલ્ડીગના એલીવેશન માં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જે) સદરહું મિલ્કતનું બાંધકામ ફીટીગ વિગેરે તપાસી વેચાણ આપેલ છે તેથી તમો વ્યકિગત રીતે અથવા અન્ય માલીકો સાથે તે બાબતે કોઈ તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશો નહી.

(કે) તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન પેસેજનો ઉપયોગ હાલવા ચાલવા સીવાય અન્ય હેતુ માટે કરવાનો નથી.

(એલ) તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન/ફલેટ તમો ભવિષ્યમાં વેચાણ(રી–સેલ) કરો તો વેચાણ કરતા પહેલાં એશોસીએશનનું ખરીદનારના નામ જોગ નું એન.ઓ.સી.ફરજીયાત મેળવવાનું રહેશે. અને આ શરત તમો ખરીદનારએ કબુલ રાખતા તમોએ આ ઓફીસ/દુકાન વેચાણ આપેલ છે.

(એમ) સદરહું **" બાલાજી એવન્યુ "** ના નામથી આવેલ વાણીજય હેતુ માટેના લો–રાઇઝડ બીલ્ડીગમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી દરેક ફલેટ/દુકાન **"બાલાજી એવન્યુ ઓનર્સ એસોશીએશન "** ના આપો આપ સભ્ય બને છે. તેથી અમોએ રજી.કરાવેલ ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સ ડેકલેરેશન ની નકલ તમોને આપેલ છે તે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ દુકાન/ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(એન) તમો લખાવી લેનારએ સરકાર શ્રી ના ધારા–ધોરણ મુજબ સર્વિસ ટેકસ/GST કે અન્ય કોઈપણ કરવેરાની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે તથા આ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા સમયે કે તે પહેલા અન્ય જે કોઈ પ્રવર્તમાન કરવેરા હોય તે તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનાર ને ચુકવવાના છે.

(ઓ) સદરહું મિલ્કતવાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે. જે હકીકતે તમો ખરીદનારે એ બિલ્ડીંગના બિલ્ડીગ પ્લાન,બિલ્ડીંગની મંજુરી, ડીઝાઈન તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીએ આ સદર હું મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(પી) ઉપરોકત દર્શાવેલ શરતો સિવાય દુકાન/ફલેટ હોલ્ડરો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા, વાંધો–તકરાર કે મદ–ભેદ ઉભા થાય તો તેનો નિકાલ ગુજરાત ઓનશીપ ઓફ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) જોગવાઈ મુજબ કરવાનો રહેશે.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(ક્યુ) SEVERABILITY/ અલગતા બાબતઃ–
આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬(રેરા) ની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ નિયમો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા,નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(આર) DISPUTE RESOLUTION/ વિવાદ નો ઉકેલ :–
આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારો હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે....બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપ મેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(એસ) આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન/ફલેટ વાળી ઈમારતમાં આવેલ તમામ કોમન,એરીયા,કોમન પાર્કીંગ,પ્રોજેકટના ટાઈટલો વિગેરે જે જે સહીયારી સુવાધીઓ છે તે તમો ખરીદનારાઓના એસોસીએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે. તથા કોમન એરીયા અમો પ્રમોટર નો કોઈ હકક દાવો રહેશે નહી.

ઓનરશીપના ધોરણે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી,સમજી,વિચારી,જીવકામ રાખી,બીનકેફે, કોઈપણ જાતની ધાંક–ધમકી વગર, લાલચમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે.જે અમોને તથા અમોના વંશ,વાલી,વારસો સહીત તમામને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા રહેશે છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમો એ અમારી સહી કરી શાખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ :–પોરબંદર

તારીખ :– /..../૨૦૧૯

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

....	(૧).............................
(બાલાજી ડેવલોપર્સ ના પ્રોપરાઈટર	
શ્રી પ્રશાંત અમૃતલાલ પૈડા)	(૨)............................

....

(બાલાજી ડેવલોપર્સ ના પ્રોપરાઈટર

શ્રી પ્રશાંત અમૃતલાલ પૈડા)

(તે ફ્લેટ/દુકાન વેચનાર)

....

(તે ફ્લેટ/દુકાન ખરીદનાર)