

:: ઓનરશીપના ધોરણે ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૦૦ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "અંબિકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારની જમીનના પ્લોટસ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬-મવડી (ડ્રાફ્ટ), ઓ.પી. નં. ૧૧, એફ.પી. નં. ૧૧ ના પ્લોટ નં. ૧૦૪ થી પ્લોટ નં. ૧૦૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૮-૬૯ (ટી.પી. કપાત જમીન ચો.મી.આ. ૦-૭૩ ત્યારબાદ બાકી રહેતી બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબની જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૭-૮૬) ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ જે "શ્રી દર્શન એવન્યું" ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારત માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા ટેરેશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા.

રેરા રજી. નં.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

શ્રી, (PAN No.....)

ધર્મે-....., ઉ.વ-....., વ્યવસાય-....., (Aadhar No.....)

રહે.

..... તે ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં. ૧

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં. ૧" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જોગ લખી આપનાર :

શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

(Partnership Firm PAN No.ADRFS8823R)

(૧) કિશોરકુમાર મગનભાઈ મકવાણા, (Aadhar No.3627 7908 4454)

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૮, વ્યવસાય-વેપાર,

(૨) પરેશભાઈ દેવજીભાઈ વીરોજા, (Aadhar No.9872 7168 1959)

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૮, વ્યવસાય-વેપાર,

(૩) રેનિશકુમાર મુળજીભાઈ લાલકીયા, (Aadhar No.8250 3690 3144)

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૩, વ્યવસાય-વેપાર,

- (૪) વિજય મગનભાઈ મકવાણા, (Aadhar No.7979 1346 9230)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૪, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૫) મુળજીભાઈ પ્રેમજીભાઈ લાલકીયા, (Aadhar No.4971 9635 1182)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૫૫, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૬) જીતેન્દ્ર વૃજલાલ હીરપરા (HUF), (Aadhar No.3626 1986 2509)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૪૨, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૭) રવિકુમાર રમણીકભાઈ કારાવડીયા, (Aadhar No.2356 8266 2968)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૨૭, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૮) રોયલ દિપકુમાર ભાલોડીયા, (Aadhar No.6277 8301 7278)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૨૦, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૯) અતુલ અશોકભાઈ ભાલોડીયા, (Aadhar No.8405 2980 7162)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૪૨, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૧૦) મીતેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ ધરસંડિયા, (Aadhar No.3998 5659 5577)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૭, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૧૧) નીશીતકુમાર ડાયાલાલ ધરસંડિયા, (Aadhar No.4939 2605 7651)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૭, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૧૨) અમીશકુમાર જીવનલાલ પટેલ, (Aadhar No.3731 6629 2242)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૪૨, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૧૩) પ્રકાશકુમાર વિઠ્ઠલભાઈ વાઘાણી, (Aadhar No.8759 9035 8715)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૪૮, વ્યવસાય-વેપાર,
- (૧૪) શાંતીલાલ જેરાજભાઈ જાવિયા, (Aadhar No.6799 0030 9118)
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૫૧, વ્યવસાય-વેપાર,
રહે. (ઠ.) પ્લોટ નં. ૧૦૪ થી ૧૦૬, શ્રી દર્શન એવન્યું, ઈશાન ફ્લેટની પાસે, શીવ મંદિર
અને ૬૦' ફુટ રોડની વચ્ચે, અંબિકા ટાઉનશીપ, મવડી, રાજકોટ.
ઉપરોક્ત ક્રમ નં. તથા જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોના
વહીવટકર્તા દરજ્જે.

..... તે ફ્લેટ વેચનાર / પ્રમોટર્સ / પક્ષકાર નં. ૨

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "વેચનાર/પ્રમોટર્સ/ પક્ષકાર નં.૨" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૦૦ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "અંબિકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારની જમીનના પ્લોટસ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬-મવડી (ડ્રાફ્ટ), ઓ.પી.નં.૧૧, એફ.પી. નં.૧૧ ના પ્લોટ નં. ૧૦૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭-૧૭ તથા પ્લોટ નં. ૧૦૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭-૧૭ તથા પ્લોટ નં. ૧૦૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૭૪-૩૫ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૮-૬૮ જે શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ

..૩..

...રાજકોટ સબ રજી. કચેરીના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૬૩૭૮, તા.૨૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી અતુલ જેન્તીલાલ તન્ના પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જે ગામ નમુના નં. ૨ ના અનુક્રમ નં.૩૩૫૩, તા. ૨૮/૦૮/૨૦૧૮ના રોજથી નોંધ થયેલ છે. ત્યારથી સદરહું ખુલ્લા પ્લોટસની જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીના કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પ્લોટ નં. ૧૦૪ થી ૧૦૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૮-૬૯ નું એમોલગેશન કરતા ટી.પી. કપાત જમીન ચો.મી.આ. ૦-૭૩ બાદ બાકી રહેતી ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૭-૯૬ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેનું લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ બનાવવાનું આયોજન કરતા રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૬૪, તા.૩૦/૦૧/ ૨૦૧૯ ના રોજથી શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામની બાંધકામ પરવાનગીપત્ર, એમોલગેશન કમ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ. ત્યારબાદ ખુલ્લી જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેનો સક્ષમ ઓથોરીટી રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ પાંચ માળનો એક ટાવર મળી કુલ વીસ (૨૦) ફ્લેટસની બિલ્ડીંગ્સનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ "શ્રી દર્શન એવન્યું" નામ આપેલ છે. અને તે રીતે સદરહું "શ્રી દર્શન એવન્યું" તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટ તથા તેને લાગુ ટેરેશ ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીનો આવેલ છે, જેનો કોઈપણ રીતે વ્યય, વેચાણ, વ્યવસ્થા તથા વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહું "શ્રી દર્શન એવન્યું" તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટ તથા તેને લાગુ ટેરેશ ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટ માંહેના અમારી ભાગીદારી પેઢીના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબ્જા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારો સહિત આજરોજ તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રકમ રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. તેના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. (તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહું ફ્લેટ અથવા સદરહું મિલ્કત તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૩) સદરહું "શ્રી દર્શન એવન્યું" ના નામથી ઓળખાતી લો-રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ કરી, જે અંગેનું ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ/મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવામાં આવશે અને અમો વેચનાર/પ્રમોટર/પક્ષકાર નં. ૨ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં., તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ તમો ખરીદનાર/એલોટી/પક્ષકાર નં. ૧ ને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તથા સદરહું મિલ્કતનું અમો વેચનાર/પ્રમોટર તથા ખરીદનાર/એલોટી વચ્ચે રજી. વેચાણ કરાર અનુક્રમ નં....., તા...../...../..... થી નોંધાયેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરા નાં કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

- (૪) સદરહું ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મિલ્કત શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદારીમાં ખરીદ કરેલ છે. સદરહું તા.૨૦/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજથી ભાગીદારીની સ્થાપના કરેલ છે. અને સદરહું ભાગીદારી પેઢીના સહભાગીદારો (૧) કિશોરકુમાર મગનભાઈ મકવાણા, (૨) રેનિશકુમાર મુળજીભાઈ લાલકીયા તથા (૩) અતુલ અશોકભાઈ ભાલોડીયા, (૪) મીતેષભાઈ ભગવાનજીભાઈ ધરસંડીયા માંહેથી ક્રમ નં. ૧ તથા ૨ પૈકી કોઈપણ એક તથા ક્રમ નં. ૩ તથા ૪ પૈકી કોઈપણ એક આમ વહીવટકર્તા ભાગીદારો પૈકી બે ભાગીદારોને ભાગીદારી પેઢીની મિલ્કતના ખરીદ, વેચાણ, વ્યવસ્થા અને વ્યવહારના તમામ પ્રકારના કામકાજો અને કાર્યો કરવા માટે તમામ પ્રકારની સત્તા અને અધિકાર ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં જ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું ભાગીદારી પેઢીના દસ્તાવેજમાં પછી કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી કે કોઈ ભાગીદાર છુટા થયેલ નથી કે કોઈ નવા ભાગીદાર આવેલ નથી અને અમારી ભાગીદારી પેઢીના બધા ભાગીદારોએ અમો બન્ને ભાગીદારોને આપેલ સત્તા આજની તારીખે ચાલુ જ છે, કે પરત ખેંચવામાં આવેલ નથી અને અમોને આપેલ સત્તાના આધારે સદરહું મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર છે.
- (૫) સદરહું **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** ની સંપૂર્ણ મીલ્કતનું વર્ણન અને ચર્તુ:સીમા આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ—'એ' માં દર્શાવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચર્તુ:સીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ—'બી' માં દર્શાવેલ છે, તેમજ સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ—'સી' માં દર્શાવેલ છે.
- (૬) સદરહું **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** ના નામથી ઓળખાતી લો—રાઈઝ ઈમારત માંહેથી આ નીચે લખ્યા શેડ્યુલ—'બી' માં દર્શાવેલ વિગત વાળો ફ્લેટ તમોને આ દસ્તાવેજથી ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપીએ છીએ. તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ તથા આ લો—રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ રાજકોટની સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીના **અનુક્રમ નં.૬૬૪, તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૮** ના રોજ **"શ્રી દર્શન એવન્યું ઓનર્સ એસોસીએશન"** ના નામથી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ અન્વયે ઓનર્સ ડેકલેરેશન કરેલ છે. જે અનુસાર આ લો—રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે જોડાવાનું રહેશે. તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો તથા એસોસીએશનના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલા છો તેમજ તે હેઠળની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે.
- (૭) સદરહું ફ્લેટના અંદરના ભાગ પૂરતો અબાધિત કબ્જો 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 શકશો.
- (૮) સદરહું ફ્લેટના બીલ્ડઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો, (સ્ટેરકેઈસ) કોમન કર્વડ પાર્કીંગ પ્લેસ, લીફ્ટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય યુનીટ ઓનર્સ / કબ્જેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય યુનીટ ઓનર્સ / કબ્જેદાર 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 નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વિસ્તૃત વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડ્યુલ—'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

- (૯) સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા બીલ્ટઅપ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહુ બીલ્ડીંગના એલીવેશન, સ્ટ્રક્ચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજૂર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજૂરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.
- (૧૦) સદરહુ ફ્લેટ તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો તમોને સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહુ ફ્લેટના 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. સદરહુ ફ્લેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને તેની વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.
- (૧૧) સદરહુ **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** ના જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ તમોને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, તે ફ્લોર ઉપર અને તેજ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયા પુરતુ તમારૂં લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો, કબ્જેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** વાળુ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય યુનીટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પૂર્વ મંજૂરીને આધીન રહીને નવુ બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બંધાવી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે. તે જ ફ્લોર ઉપર તેજ જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે તેવા અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.
- (૧૨) સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરી અને કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહુ ફ્લેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ ઉતરોતરના લેખ દસ્તાવેજની જરૂરી ફોટો કોપી નકલો સાથેની ફાઈલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે.
- (૧૩) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામ. સરકારશ્રીનુ કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનુ, બેન્કનું કે અન્ય વ્યક્તિનુ કે પેઢીનુ કે કોઈપણનુ લેણુ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમારી સંપૂર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને સદરહુ ફ્લેટ વેચાણ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે તેવુ તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વ પ્રકારના બોજા રહિત તમોને સદરહુ ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે.

રકમ રૂ.

વિગત

રૂ...../— અંકે રૂપિયા

.....

રૂ...../— અંકે રૂપિયા

- (૧૪) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી પ્રમોટરએ ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. પરંતુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવી, અને ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે. જે ફ્લેટનો કબજો મેળવ્યા બાદ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સહકારી કચેરીમાં કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં, કે અન્ય જગ્યાએ તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો. તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહુ ફ્લેટને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેક્સ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, આજની તારીખ સુધીના અમારે ભરી આપવાના છે. ત્યાર પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમામ તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- (૧૫) અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને કબ્જો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર તમો ખરીદનારના સદરહુ ફ્લેટમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચર ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો વેચનારના ધ્યાન પર લાવે તો અમો વેચનારએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી અમો વેચનારએ અમારા પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો ખરીદનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જેના માટે અમો વેચનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા નીયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો વેચનાર વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર નથી.
- (૧૬) આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

- (૧૭) સદરહુ મિલ્કતના સુચીત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કે કામની ગુણવત્તા સંબંધે જે કોઈપણ બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
- (૧૮) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સંબંધમાં નીચેની ખાસ ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફિકેશન વાળા પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, જમીનને લગતા દસ્તાવેજ, લે-આઉટ પ્લાન, બીનખેતી હુકમ, વિગેરે કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફર્નીચર, ફીક્સચર, સ્ટ્રક્ચર, ડીઝાઈન, ફીટીંગ્સ અંગે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી અને અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચે નક્કી થયા મુજબનો સદરહુ ફ્લેટ અમોએ તમો ખરીદનારને નક્કી થયા સમય મુજબમાં સોંપી આપેલ છે અને તમો ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરીને તેનો કબ્જો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહુ ફ્લેટ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી અને તમો પાછળથી કોઈ વાંધા તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર રહેશો નહીં. તેવું તમો ખરીદનાર અમો વેચનારને પાકું વચન વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપી કબુલ કરેલ છે.

(બી) **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** માં તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનું માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગના કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબ્જા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફ્લેટના માલીક / કબ્જેદાર પોતાના ફ્લેટમાં પાલતુ પ્રાણી કે ઢોર-ઢાખર આખી શકશો નહીં તથા ટયુશન ક્લાસીઝ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા-વ્યવસાય ચલાવી શકશો નહીં કે વિદ્યાર્થીને ભાડે આપી શકશો નહીં પરંતુ ફક્ત ફેમીલી સાથે રહેતા હોય તેવી વ્યક્તિ ને જ ફ્લેટ ભાડે આપવાનો રહેશે જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે જે તમોએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(સી) સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

- ડી) "શ્રી દર્શન એવન્યું" બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ યુનીટસના કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો યુનીટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલે. ચાર્જસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસીએશનને ચુકવી આપવાનો રહેશે.
- ઈ) સદરહુ એસોસીએશનમાં વીગ પ્રમાણે એક-એમ વ્યક્તિ પ્રમુખ, સેક્રેટરી તથા ખજાનચી તરીકે કામ કરશે. આ પ્રમુખ, સેક્રેટરી તથા ખજાનચી આ બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમારે વખતો વખત જે સૂચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- એફ) તમારી એક્સ્ક્લુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબ્જા, ભોગવટાનો ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે કોર્પોરેશન/ગ્રામ પંચાયત તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને વરાડે પડતા ટેક્સ કે ખર્ચની રકમ તમારે એસોસીએશનને ચુકવી આપવાની છે.
- જી) તમારા ફ્લેટના એરીયા વાળા કબ્જાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.
- એચ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેતી રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ-બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત ઉપર એસોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.
- (૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુષંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

એ) સદરહુ બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફ્લેટસ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબ્જેદાર સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાનો છે. તથા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબની પ્રાપ્ત થયેલ એફ.એસ.આઈ. ૨-૭૦૦ છે. તથા સદરહુ બાંધકામમાં વપરાશમાં લેવામાં આવતી એફ.એસ.આઈ. ૨-૨૪૩ છે. આમ બાકી રહેતી વધારાની કે ભવિષ્યમાં પણ વધારો થતી એફ.એસ.આઈ. જેનો અમો પ્રમોટર તરીકેના અમારા તમામ પ્રકારના વપરાશના હક્કો જતા કરીએ છીએ. જેના તમામ હક્કો અમો એસોસીએશન ઓફ એલોટી (ખરીદનાર) ની તરફેણમાં રૂપાંતર કરીએ છીએ. કોમન એરીયા તથા ટેરેશના તથા વધારાની એફ.એસ.આઈ. ના તમામ પ્રકારના ઓક્યુપન્સી રાઈટસ અમો એસોસીએશન ઓફ એલોટીની તરફેણમાં તબદીલ કરીએ છીએ.

- બી) તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનને નીચત જગ્યાએ જ રાખવાના રહેશે તથા એરકન્ડીશનની 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 સદરહુ ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી કે તેવો કોઈ ભારે માલસામાન ભરવાનો નથી. તેમજ આ ફ્લેટનો રહેણાંક સિવાયના કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી.
- સી) **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** માં આવેલ ફ્લેટની માલિકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલિકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **"શ્રી દર્શન એવન્યું ઓનર્સ એસોસીએશન"** ના સભ્ય થવું તમારા માટે ફરજિયાત છે અને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓ શેડ્યુલ—'સી' માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશો અને એસોસીએશન દ્વારા લેવાય તમામ નિર્ણયને બધા ઓનર્સએ પાલન કરવાનું રહેશે જે સર્વમાન્ય રહેશે અને એસોસીએશનથી વિરૂધ્ધ જનાર કોઈપણ સભ્ય એટલે કે ઓનસની સહીયારી સુવિધા બંધ કરી દેવામાં આવશે. જેથી સદરહુ બિલ્ડીંગના દરેક ઓનર્સએ બહુમતીએ લેવાયેલ નિર્ણયને માન્ય રાખી સહકાર આપવાનો રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** રાખેલ છે તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- ડી) આ સાથેના શેડ્યુલ—'સી' માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન હોઈ તેમજ તેને આનુષંગીક હોઈ ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલિકી કે સહકબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.
- ઈ) આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અમારી માલિકીના અન્ય યુનીટસ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ફ્લેટસ જ્યાં સુધી ખાલી કબજે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ, ખર્ચ કે તેને આનુષંગીક ખર્ચ જ્યાં સુધી આવા ફ્લેટસ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.
- (૧૯) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દીષ્ટ કરવામાં ન આવ્યા હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજો એટલે કે રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને આવા કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખતના સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખી તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે જે સર્વે માલિકોને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૨૦) સદરહુ મિલ્કતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે યોગ્ય સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં તમારી સાથે આવી અમારે 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.

(૨૧) સદરહુ મીલકતને લગતા ઉતરોતર ટાઈટલ ડીઝ નીચે મુજબ છે :—

- ૧) રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની નકલ.
- ૨) અશ્વિન આર. કાનાણી, એડવોકેટનું ટાઈટલ કિલયર સર્ટીફિકેટની નકલ.
- ૩) અનુક્રમ નં.૬૬૪, તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજજે કિશોરકુમાર મગનભાઈ મકવાણા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. ડીઝ ઓફ ડેક્લેરેશન (એ.ઓ.પી.)ની નકલ.
- ૪) રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના બાંધકામ પરવાનગી નં.૮૬૪, તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા એમોલગેશન કમ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
- ૫) અનુક્રમ નં.૬૫૪૫, તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજજે કિશોરકુમાર મગનભાઈ મકવાણા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. ડેક્લેરેશનની નકલ.
- ૬) અનુક્રમ નં.૬૩૭૮, તા.૨૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજજે કિશોરકુમાર મગનભાઈ મકવાણા વિગેરે જોગ અતુલ જેન્તીલાલ તન્નાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૭) તા.૨૦/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
- ૮) અનુક્રમ નં.૧૪૪૭૩, તા.૦૬/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજ અતુલ જેન્તીલાલ તન્ના જોગ વિષ્ણુભાઈ યુનીલાલ પટેલએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ. (પ્લોટ નં. ૧૦૪)
- ૯) અનુક્રમ નં.૧૪૪૭૫, તા.૦૬/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજ અતુલ જેન્તીલાલ તન્ના જોગ વિષ્ણુભાઈ યુનીલાલ પટેલએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ. (પ્લોટ નં. ૧૦૫)
- ૧૦) અનુક્રમ નં.૨૧૭૩, તા.૦૬/૦૭/૨૦૦૧ (નવો નં.૧૮૧૮૯, તા.૨૬/૧૨/૨૦૦૭) ના રોજ વિષ્ણુભાઈ યુનીલાલ પટેલ જોગ ગોપાલભાઈ મોહનભાઈ વાડોદરીયા વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે ભરતભાઈ ચીમનલાલ મહેતાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ. (પ્લોટ નં. ૧૦૪ તથા ૧૦૫)
- ૧૧) અનુક્રમ નં.૧૪૮૯૬, તા.૧૬/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજ અતુલ જેન્તીલાલ તન્ના જોગ નંદલાલભાઈ નાનજીભાઈ ટુડીયાના કુલમુખત્યાર દરજજે પટેલ કિરણકુમાર કાંતીભાઈએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ. (પ્લોટ નં. ૧૦૬)
- ૧૨) નંદલાલભાઈ નાનજીભાઈ ટુડીયાએ તા.૧૬/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજ પટેલ કિરણકુમાર કાંતીભાઈને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ. (પ્લોટ નં. ૧૦૬)
- ૧૩) અનુક્રમ નં.૨૧૭૭, તા.૦૬/૦૭/૨૦૦૧ (નવો નં.૧૬૦૪૮, તા.૦૬/૧૦/૨૦૦૮) ના રોજ નંદલાલભાઈ નાનજીભાઈ ટુડીયા જોગ ગોપાલભાઈ મોહનભાઈ વાડોદરીયા વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે ભરતભાઈ ચીમનલાલ મહેતાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ. (પ્લોટ નં. ૧૦૬)
- ૧૪) રાજકોટના મહે. સેકન્ડ જો. સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટના દિવાની પરચુરણ અરજી નં.૫૩૮/૨૦૦૩, તા.૧૬/૧૨/૨૦૦૩ ના રોજ આપેલ વારસા સર્ટીફિકેટની નકલ.
- ૧૫) જયશ્રીબેન જયંતિલાલ વાડોદરીયાએ તા.૧૪/૦૬/૨૦૦૧ ના રોજ ભરતભાઈ ચીમનલાલ મહેતા વિગેરેને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
- ૧૬) ગોપાલભાઈ મોહનભાઈ વાડોદરીયા વિગેરેએ તા.૦૮/૦૬/૨૦૦૧ ના રોજ ભરતભાઈ ચીમનલાલ મહેતા વિગેરેને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

- ૧૭)નાયબ એડમીનીસ્ટ્રેટર જનરલ રાજકોટ (ચેરીટી કમીશનરની કોર્ટમાં) એ વારસા સર્ટીફિકેટ અરજી નં.૭/૨૦૦૦ અંગે કરેલ હુકમની નકલ.
- ૧૮)અધિક કલેક્ટર કચેરી, શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા રાજકોટના નં.યુએલસી/૬ (૧) ૪૩૭૧, તા.૦૭/૦૭/૧૯૮૩ ના રોજ થયેલ યુએલસી હુકમની નકલ.
- ૧૯)કલેક્ટર કચેરી, બીનખેતી શરતભંગ શાખા રાજકોટના નં.એનએ-લેરેકોક-૬૫/કેસ નં. ૨૬/૮૪-૮૫ વશી:૧૦૨૩ થી ૧૦૩૨/૮૫, તા.૨૩/૦૩/૧૯૮૫ ના રોજ મંજૂર થયેલ બીનખેતી હુકમ તથા સનંદનો દાખલાની નકલ.
- ૨૦)રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ રાજકોટના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મવડી/ ૭૨૫/૮૪, તા.૩૧/૧૨/૧૯૮૪ ના રોજ મંજૂર થયેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન તથા લે-આઉટ વિકાસ પરવાનગીપત્રની નકલ.
- ૨૧)અનુક્રમ નં.૪૬૬૦, તા.૦૮/૦૪/૧૯૮૧ ના રોજ ગોપાલભાઈ મોહનભાઈ વાડોદરીયા વિગેરે જોગ મહેશકુમાર કરમણભાઈ ગોવાણી તે જાતે તથા અન્યના કુલમુખત્યાર દરજજે કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૨૨)ભુપેશકુમાર જીવનભાઈ ગોવાણીએ તા.૧૮/૦૩/૧૯૮૧ ના રોજ મહેશકુમાર કરમણભાઈ ગોવાણીને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.
- ૨૩)અનુક્રમ નં.૧૨૩૨૮, તા.૨૧/૧૧/૧૯૮૦ ના રોજ ભુપેશકુમાર જીવનભાઈ ગોવાણી વિગેરે જોગ પટેલ ખોડાભાઈ પ્રેમજીએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- ૨૪)ટી. પી. સ્કેચની નકલ.
- ૨૫)ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
- ૨૬)ટીપ્પણની નકલ.
- ૨૭)ગામ નમુના નં. ૨ ની નકલ.
- ૨૮)રેવન્યું રેકર્ડ તથા ઉત્તરોત્તર ગામ નમુના નં. ૬-હકકપત્રકની નકલ.
- ૨૯)મહેસુલ લીઝ તથા શીક્ષણ ઉપકર ભર્યાની પહોંચની નકલ.
- (૨૨) આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

— :: શેડયુલ-‘એ’ મિલકતનું વર્ણન :: —

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૦૦ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "અંબિકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારની જમીનના પ્લોટસ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬-મવડી (ડ્રાફ્ટ), ઓ.પી. નં.૧૧, એફ.પી. નં.૧૧ ના પ્લોટ નં. ૧૦૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭-૧૭ તથા પ્લોટ નં.૧૦૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭-૧૭ તથા પ્લોટ નં.૧૦૬ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૭૪-૩૫ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૬૦૮-૬૯ ના બીનખેતી હુકમમાં જણાવેલ શરતો મુજબ મળવાપાત્ર હકકો તથા અધિકારો સહિતની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "શ્રી દર્શન એવન્યું" તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ નીચે મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

બાંધકામનું વર્ણન :-

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :-

કર્વર્ડ પાર્કિંગ, પેસેજ, સીડી તથા લીફ્ટનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોરમાં :-

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા,
લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, વોશ બેસીન, સી.બી., પોર્ચ એવું એક યુનીટ તથા,

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, સી.બી., પોર્ચ એવા એક યુનીટ તથા,

સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ એમ એક માળ ઉપર ચાર યુનિટ મળી કુલ ઈમારતમાં ૨૦ (વીસ) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે.

જે રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા પરવાનગી મુજબ સમજવાનું રહેશે.

એમ ઉપરોક્ત વિગતે સમગ્ર બન્ને ઈમારતમાં કુલ વીસ (૨૦) ફ્લેટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

જે સમગ્ર ઈમારત "શ્રી દર્શન એવન્યું" ની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- પ્લોટ નં. ૧૦૩ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- લાગુ ૧૮ (એ) ગાર્ડન આવેલ છે.

પુર્વ :- લાગુ ૨૨ (એ) કોમ. સેલ (સાર્વજનિક) આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

— :: શેડયુલ—'બી' ફ્લેટની વિગત :: —

"શ્રી દર્શન એવન્યું" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટ તથા તેને લાગુ ટેરેસ ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે, જે ફ્લેટની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ફ્લેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગત

(SPECIFICATION & AMENITIES)

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (STANDARD) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

- (૧) સ્ટાન્ડર્ડ ક્વોલિટીનું વિટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ.
- (૨) કિચનમાં ગ્રેનાઈટ ટોપ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંક સાથે તથા ડિઝાઈનર ટાઈલ્સ બીમ બોટમ સુધી.
- (૩) બાથરૂમમાં ડિઝાઈનર્સ વોલ ટાઈલ્સ, સારી ક્વોલિટીનું સેનેટરિઝ, પ્લમ્બીંગ ફિટીંગ.
- (૪) આકર્ષક સેફ્ટી ડોર તથા અન્ય પ્લેન ફલસ ડોર.
- (૫) થ્રી ટ્રેક ડોમાલ્ડ તથા ઝેડ એલ્યુમિનીયમ સેક્શન.
- (૬) સ્ટાન્ડર્ડ ક્વોલિટીની મોડ્યુલર સ્વિચ, વાયર, ફેન-રેગ્યુલેટર, ઈ.એલ.સી.બી., રૂમમાં એ.સી.નું ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ
- (૭) વેલ ફર્નીશ સારી ક્વોલિટીની એસ.એસ.ની ઓટો ડોર લીફ્ટ.
- (૮) પાણી માટે બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેન્કની સુવિધા.
- (૯) બિલ્ડીંગની બહારની બાજુ એક્રેલીક પેઈન્ટ તથા ફ્લેટની અંદરની દિવાલમાં પુટી તદુપરાંત બિલ્ડીંગની સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

- :: શેડ્યુલ-‘સી’ સહીયારી સુવિધા :: -

"શ્રી દર્શન એવન્યું" તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

"શ્રી દર્શન એવન્યું" તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ ઈમારતમાં જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ દિવાલો, ગટર કનેક્શન, પાણી માટેના ટાંકાઓ, સોલાર વોટર હિટર સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ધારકો વચ્ચે સહીયારી અને મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે અને આ સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ 'શ્રી દર્શન ઓનર્સ એસોસીએશન' ના તમામ સભ્યોએ કરવાનો રહેશે અને શ્રી દર્શન એવન્યુંના હાલ તથા ભવિષ્યના તમામ ફ્લેટ ધારણકર્તા વ્યક્તિઓએ સભ્ય બનવું ફરજિયાત રહેશે અને એ.ઓ.પી.ના નીતી નીયમોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. આ શેડ્યુલ-‘સી’ માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનિટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

આ શેડ્યુલ-‘સી’ માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનિટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ, ધાક-ધમકી કે લાલચ પ્રલોભનને વશ થયા વગર, ઉપર મુજબનો ચુકતે અવેજ સ્વીકારી, અમારી મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહીઓ કરી આપી, શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ, તા.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

.....

૧.....

(.....)

તે શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે

(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨)

૨.....

.....

(.....)

તે શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે

(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨)

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨-એ મુજબ

.....
(.....)

તે શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે
(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨)

.....
(.....)

તે શ્રી કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે
(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨)

.....
(ખરીદનાર/એલોટી/પક્ષકાર નં. ૧)

મિલકતનું સરનામું :- શ્રી દર્શન એવન્યું, ફ્લેટ નં....., ઈશાન ફ્લેટની પાસે, શીવ મંદિર અને ૬૦' ફુટ
રોડની વચ્ચે, અંબિકા ટાઉનશીપ, મવડી, રાજકોટ.

મિલકતનું સરનામું :- શ્રી દર્શન એવન્યું, ફ્લેટ નં....., ઈશાન ફ્લેટની પાસે, શીવ મંદિર અને ૬૦' ફુટ
રોડની વચ્ચે, અંબિકા ટાઉનશીપ, મવડી, રાજકોટ.