ડ્રાફ્ટ

**–:: ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::–**

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ **ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૦ પૈકી ૧ પૈકી ૧** ની જમીન એ.૪–૩૩ ગુંઠા ની રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૭૭–૨૬ તથા પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૩૦–૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૧૦૭–૨૬** માં બાંધવામાં આવેલ **" પ્રમુખ બ્લીસ "** તરીકે ઓળખાતું હાઈ–રાઈઝ ઈમારતો નું રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ સંકુલ પૈકી વિંગ–" ..... " માહેના ......... માળ ના ફલેટ નં. .......... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી......... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા તેને લાગુ બાલ્કની/વોશ એરીયા ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........નો ઓનરશીપના ધોરણે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

**વેચાણ કિમત રૂા......................./–અંકે રૂપીયા ........... પુરા.**

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૫૨, તા.૦૩/૦૬/૨૦૨૧

x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x:x

**જોગ લખાવીલેનાર ::–**

**.................................**
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, વ્ય–.......,
રહે..............................................
**(PAN NO.................)**

**–:: ફલેટ ખરીદનાર**
**–:: લખાવી લેનાર**

(જેમને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

**જોગ લખી આપનાર ::–**

**શ્રી પ્રમુખ બીલ્ડર્સ એલએલપી**
**ભાગીદારી પેઢી નુ પાન નં.** AEGFS 9019 F
**હસ્તે ઓથોરાઈઝડ ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર**
**શ્રી વિમલ નવીનભાઈ લાલાણી,**
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૨, વ્ય–વેપાર,
પેઢી નુ સરનામું :– " ગોલ્ડન વ્યુ એપાર્ટમેન્ટ ", દુકાન નં. ૧૩,
અર્જુન પાર્ક, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

**–:: ફલેટ વેચનાર**

**–:: લખી આપનાર**

(જેમને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખાવીલેનાર જોગ અમો લખી આપનાર લખી બંધાઈએ છીએ કે...

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૦ પૈકી ૧ પૈકી ૧ ની જમીન એ.૪–૩૩ ગુંઠા ની રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૫૭૭–૨૬ તથા પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૫૩૦–૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૧૦૭–૨૬ અમો વેચાણ આપનાર એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૪૬૩, તા. ૦૯/૦૨/૨૦૨૧ થી શ્રી હરીલાલ જેઠાભાઈ સરધારા એચ.યુ.એફ. વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યાર બાદ રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૫૨, તા.૦૩/૦૬/૨૦૨૧ થી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તથા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ હાઈ–રાઈઝ રેશીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ માટે નું બાંધકામ કરેલ છે. જે. બાંધકામ ને અમો વેચાણ આપનાર **" પ્રમુખ બ્લીસ "** તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોકત **" પ્રમુખ બ્લીસ "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હાઈ–રાઈઝ ઈમારતના સંકુલ માહેના તમામ ફલેટસ, દુકાનો તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાઓ અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) આમ, ઉપરોકત મુજબ **" પ્રમુખ બ્લીસ "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હાઈ–રાઈઝ ઈમારતના સંકુલ માહેથી ટાવર–" ..... " માહેના ......... માળ ના ફલેટ નં. .......... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી......... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા તેને લાગુ બાલ્કની/વોશ ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા તે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના ફલેટની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફલેટ તમો લખાવી લેનારને અમો મિલ્કત લખી આપનારએ અમારા માલીકી હકક, કબજા, ભોગવટો તથા સુખાધીકારના હકકો સહિત ઉધડી કિંમત **રૂ.............../– અંકે રૂપીયા ...............** પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.જેનો વેચાણ કીંમતનો પુરે પુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

| **રકમ રૂા.** | **બેંકનું નામ** | **ચેક નં.** | **તારીખ** |
|---|---|---|---|

(૩) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટના આખા એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃસીમાં આ સાથેના પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ છે. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટની વિગત તથા વર્ણન પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે, તથા તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે, તેની સહીયારી અને અવિભાજય સુવીધાઓનું વર્ણન તથા વિગત પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ છે. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટને લાગુ કોમન એમીનીટીઝ ના ઉપયોગ કરવાની શરતો અને તેના મેન્ટેનન્સ વિગતો રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ એ.ઓ.પી. માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે તમોને આપવામાં આવેલ છે. તથા જે તમોએ જોઈ તપાસેલ છે. જે તમોને કબુલ તથા મંજુર છે.

(૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલ્કત બિલ્ડીંગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર છે. અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ(લેખ દસ્તાવેજો)તમોને બતાવેલ છે. અને તમોએ તેનું ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાઈ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડઝ કલીયરની ખાત્રી કરેલ છે. સદરહું મિલ્કત વાળા બિલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડઝની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૫) સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ સ્પેસીફીકેશન પ્લાન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કચેરીએ આપેલા બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સપેકશન કરેલ છે. તથા તમોએ જાતે જોયા છે. તથા તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમજ તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા ઈલેકટ્રીક વર્ક તથા ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા બારી દરવાજા તથા વર્કમેનશીપ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોને આજ રોજ સંભાળેલ છે. તેથી ફલેટની માપસાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા, તેમા વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ તથા પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા વર્કમેનશીપ અને બાંધકામ અંગે તમારે વાંધો તકરાર રહેતો નથી. કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવો નથી. જેની તમો ખાત્રી આપીને આ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

(૬) સદરહું તમોને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, ફલેટ/દુકાનની અંદર બાંધકામ ના વર્કમેનશીપની ખામી સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા, અને સેવાની જોગવાઈઓ માં 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 રહીશુ નહી કે જો ખરીદનાર એ બાંધકામ માં કોઈ ફેરફાર કે રીનોવેશન કરાવેલ હોય તો ઉપરોકત જોગવાઈ લાગુ પડશે નહી.

(૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધીત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગ–ભાગ નથી. સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવાને હકદાર છો.

(૮) સદરહુ ફલેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવાકે કોમન પેસેજ, દાદરો, કોમન લીફટ, સ્ટેરકેઈશ કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફલેટસ 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 નહી, કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવતો ફલેટ સાથે તમોને આપવામાં આવતી કોમન એમીનીટીઝ કે જે સહીયારી સુવીધા તમો ફલેટ ખરીદનારની સ્વતંત્ર માલીકીની નથી તથા કોમન એમીનીટીઝનો વપરાશ તથા તેની શરતો એ.ઓ.પી.માં રજુ કરેલ છે. જેની તમોએ ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે તથા તેની ફરજો અને જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર દુકાનો આવેલ છે. જેથી દુકાનની સામે આવેલ માર્જીનની જગ્યા માં તમો ફલેટ માલીકો ને પાર્કિંગ કરવાનું નથી કે હકક કે અધીકાર નથી. તથા સદરહું ફલેટ ના કવર્ડ પાર્કિંગમાં કે સેલાર પાર્કિંગમાં દુકાન માલીકોએ પાર્કિંગ કરવા કે માલસામાન મુકવા માટે નો કોઈ હકક કે અધીકાર રહેશે નહી.

(૯) સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ રોગાન વાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો, તેમજ તમારા કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન જેમ કે બીમ, કોલમ, સ્લેબ, બાલ્કની અંદર તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા કાર પાર્કિંગ એરીયા કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ રાખેલ છે.

(૧૦) સદરહુ ફલેટ તમોને માલીકીના ધોરણે ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કીંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો સદરહું ફલેટના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર, પોત્રાધીક, લીલાવંશ, વારશો, પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ 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 હાલના અને પ્રવર્તમાન સોસાયટીકે ઓસોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને વ્યવસ્થા કરવાને હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહુ તમોને જે ફલોર(માળ)ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ તથા દુકાન વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારુ લીયન(હકક) છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવીધાઓ અન્ય સહહીસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. તથા ભવિષ્યમાં જો કોઈપણ સંજોગોમાં વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન વાળુ બિલ્ડીંગ પડી જાયતો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ/દુકાન ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાય મુજબ સ્થાનીક સતા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધીન રહીને નવુ બિલ્ડીંગ તમો વરાળે પડતા ખર્ચે એસોસીએશનને આપ્યા બાદ બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ/દુકાન મળેલ છે, તેજ ફલોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલાજ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટ/દુકાનનો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો આ દસ્તાવેજથી પ્રાપ્ત થાય છે. તેવા અને તેટલાજ સુખાધીકારના હકકો અને અધીકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૨) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે સરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકતીનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત હીસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે. જેનો વેચાણ કીંમતનો પુરે પુરો અવેજ ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ફલેટ/દુકાન વેચાણ આપેલ છે. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ ની કિંમત માં ફલેટ સાથે સંલગ્ન સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ છે.

(૧૩) સદરહુ ફલેટ/દુકાનનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજ રોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકીકતે સદરહું સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી કે રેવન્યુ દફતરે તથા સીટી સર્વે કચેરીમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તથા ભવિષ્યમાં તેમા અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતને લાગતા તમામ વેરાઓ જેવાકે હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, વિઘરોટી, બીનખેતીનો આકાર વગેરે ફલેટ/દુકાન વાળા બિલ્ડીંગનું કંપલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા તારીખ કે આ દસ્તાવેજ થયા તારીખ જે પહેલા હોય તે તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફલેટ/દુકાનને લગતા તમો વેચાણ રાખનારએ ભરવાના છે. તથા તદ ઉપરાંત બાંધકામ પ્લાનમાં સાથે મંજુર થયેલ

સહીયારી અને અવીભાજય સુવીધાને લગતા વેરાઓ તમોએ તમોનું ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનમાં જમા કરવાના રહેશે. તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. તથા દુકાન માલીકો સદરહું ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના સભ્ય બનીશકશે નહી કે ફલેટ ની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાનો ઉપયોગ કે ભોગવટો કરી શકશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

**(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.**

(એ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુ બાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધીકારીના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–૨ માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલેકે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં તમો કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારોકે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(સી) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ માહેની બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ કબજેદારોના સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવીકે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફ સુફી કરવી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલે.મોટર ચલાવવી ઈલેકટ્રીક પાવર સપ્લાય જાળવવા વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએસન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટે ઈલે.ચાર્જીસ વગેરેના તમારે વરાળે પડતા ભાગનું ખર્ચ તમારે એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનું રહેશે. સદરહું દુકાન માલીકો ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના સભ્ય થઈ સકશે નહી. તથા અમારી માલીકીની **" પ્રમુખ બ્લીસ "** માં વેચાણન થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોયતો તમારા એસોસીએશનએ અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં એસોસીએશનની બંધારણની જોગવાઈઓ મુજબ અને વખતો વખત થયેલ ઠરાવો મુજબ હોદેદારો નીમવામાં આવશે. અને જરૂર પડયે એક વ્યકતીની મેનેજર/ સેક્રેટરી તરીકે નીમણુક કરવામાં આવશે અને કામ કરશે. આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

**THE PROMOTER SHALL NOT HAVE ANY CLAIM OVER F.S.I, ADDITIONAL F.S.I,COMMON AREA AND TERRACE RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED, SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE ENCLOSED BY SOCIETY OF BUYERS.**

(ઈ) તમારી એક્ષકલુઝીવ પઝેસનની જગ્યા અંગે એટલેકે તમારા કબજા ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે રૂડાની કચેરી કે ગ્રામ પંચાયત કચેરી તરફથી વખતો વખત જે કોઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્ષીઝની રકમ ભરવાની કંપ્લીશનની તારીખથી અથવા દસ્તાવેજ કર્યા તારીખથી જે વહેલા હોય તે સમયથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બિલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસીલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્ષીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોકત કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્ષ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝડ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્ર હકક છે.

(જી) તમારા ફલેટના એરીયા વાળા કબજાની અંદર વખતો વખત જે કઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હીસ્સો આપવાનો છે.

(એચ) સદરહુ ફલેટ/દુકાન વાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકકીકતે લખાવીલેનારને બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનર, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ તથા પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા વર્કમેનશીપ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફલેટ/દુકાન અમો લખાવીલેનારે ખરીદ કરેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન વાળા બિલ્ડીંગની દિવાલો, સીડી, પાઈપલાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કીંગ, વગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના રંગ રોગાન બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો લખાવીલેનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જે) સમગ્ર બિલ્ડીંગના અંદરના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, પાણીનો અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, સીડી, લીફટ, વગેરેનો ઉપયોગ તમો ફલેટસ હોલ્ડરોએ તેમના હલન ચલન તથા વાહનો પાર્ક કરવા પુરતોજ રહેશે. તેમા તમોના વ્યવસાયને લગતા કોમર્શીયલ વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તથા તમોના પાળીતા જાનવરને રાખવાના નથી. તથા ફલેટ હોલ્ડરોએ ફલેટ નો ઉપયોગ કોમર્શીયલના હેતુ (જેમ કે ટયુશન કલાસ, યોગા કલાસ, બ્યુટી પાર્લર વિગેરે) માટે ઉપ્યોગ કરવાનો નથી.

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

(એ) સદરહુ બીલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફલેટસ ઓનર્સની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધા ગણવાની છે. તેમજ ઉપરના માળે આવેલ અગાસીમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ઉપરના માળે આવેલ અગાસીનો ઉપયોગ કરવાનો

રહેશે. પરંતુ તેની ઉપર તમો ફલેટ ઓનર્સએ કે ઓસોસીએશનએ ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈ વસ્તુ રાખી રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નીયમ ની વિરૂધ્ધ જઈ પરવાનગી વગર અન્ય વસ્તુ ઉભી કરી શકશો નહી કે ભાડે આપી શકશો નહી. પરંતુ સદરહું ઉપરના માળે આવેલ અગાસી તમો ફલેટ હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તથા ભવિષ્યા માં સદરહું એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય તો જે તે સમયે સક્ષમ અધીકારીશ્રી ની મંજુરી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવી મુંજર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ નું બાંધકામ તમો ફલેટ ઓનર્સ તથા દુકાન માલીકો સાથે રહીને કરી શકશો જેમા અમો વેચાણ આપનાર એ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. સદરહું ભવિષ્યની મળતી એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી તમામ ફલેટ હોલ્ડરો તથા દુકાન માલીકોની સહીયારી રહેશે.

(બી) સદરહુ એકમના અવેજમાં સદરહુ સંકુલમાં ભોગવવાના કોમન એરીયાના ખર્ચાની રકમનો હિસ્સો સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં અત્રે ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, કે સદરહુ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટના કેવલ અંદરના વિસ્તારને વેચાણ આપવાનું નકકી થયું છે, અને ફલેટ હોલ્ડરને સામાન્ય સુવીધાનો વપરાશ કરવાની છુટ આપવાથી આવી સામાન્ય સુવીધામાં તેનો કોઈ હકક અથવા હિત ઉપસ્થીત થતુ નથી. અત્રે વેચાણ કરવા નકકી થયેલ ફલેટ અને તેની સાથે સંલગ્ન તમામ સામાન્ય સુવિધાના હકક સિવાય સમસ્ત સામાન્ય વિસ્તારો અને સવલતોના તમામ હકકો અને હિતો અમો વેચાણ આપનારમાં સંપ્રાપ્ત પ્રસ્થાપિત હોવાનું ચાલુ રહેશે, સિવાય અને ત્યા સુધી કે તે અથવા તેના કોઈ હિસ્સાને કોઈ રીતે ચોકકસ પણે કોઈ વ્યકિત (વ્યકિતઓ) ને કે ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનને તબદિલ ન કરવામા આવે. અમો વેચાણ આપનાર અન્યથા ચોકકસ પણે નકિક કરે તે સિવાય સામાન્ય વિસ્તારો માંથી આવવા–જવા માટે સદરહું જમીનો, ખુલ્લા સ્થળો અને તમામ અથવા કોઈ સામાન્ય વિસ્તારમાથી આવવા–જવા સિવાય તેને કોઈપણ પ્રકારે કોઈદાવો હકક, માલીકી હકક અથવા હિત રહેશે નહી. પરંતુ તેમ છતા અમો વેચનાર દવારા નિશ્ચીત કરવામા આવેલ છે, તેવી જાળવણી–સીકયુરીટી ડીપોઝીટ /વારંવાર થતા ખર્ચા ધોરણસર ફલેટ હોલ્ડર ચુકવશે તો જ ફલેટ હોલ્ડરને સામાન્ય સવલતોનો ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.અને તેમાથી અવર–જવર કરવાનો હકક રહેશે, તે જ રીતે ફલેટ હોલ્ડર જાળવણી–સીકયુરીટી ડીપોઝીટ/ચાર્જીસ ન ચુકવે કે અત્રે કરેલી લેખિત કોઈ શરતોનો કોઈપણ પ્રકારે ભંગ કરે તો ત્યાં સુધી ફલેટ હોલ્ડરને અવિભાજય સામુહીક સવલતોનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામા આવશે નહી.

(સી) આ બિલ્ડીગના સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા તે અંગે તમોએ કબુલ કરેલ છે. તે અંગે વાંધો કે તકરાર ઉઠાવી શકશો નહી.

(ડી) **" પ્રમુખ બ્લીસ "** બિલ્ડીગમાં આવેલ ફલેટ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે. પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે. તેના વપરાશ બદલ ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકએ

વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફ્લેટ ઓનર્સની પાણીની સુવીધા માટે સદરહું બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર, સબમર્સીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે, તેમજ બિલ્ડીંગના કંપાઉન્ડમાં અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાકો અગાસીમાં પાણીનો ટાકો કરી આપેલ છે. જે હકીકતે પાણીના ટાકામાથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદારનો છે. જો તમો ફ્લેટ(ઓનર્સ/કબજેદાર) ભવિષ્યમાં નળ ચાર્જીસ ભરવામાં કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફ્લેટ ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કે ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(ઈ) **" પ્રમુખ બ્લીસ "** બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, સી.સી.ટી.વી. તથા પાણીના નિકાલની લાઈન આપવામાં આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જેતે રહેણાંકના ફ્લેટ/દુકાનમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમા જેતે ફ્લેટ/દુકાન ઓનર્સ કબજેદારએ અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેની લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂરપડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની રહેશે. અને આ સહીયારી સુવીધામાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(એફ) **" પ્રમુખ બ્લીસ "** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટની માલીકી જેતે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે. એટલેકે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટની માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધા ભોગવવા માટે **" પ્રમુખ બ્લીસ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન "** ના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધા તમો ભોગવી શકશો.અને તેમની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને સંકુલનું નામ **" પ્રમુખ બ્લીસ "** રાખેલ છે. તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સલંગ્ન હોય તેમજ તેને આનુશાંગી હોય ઈનસેપરેબલ છે. તથા તમોને આ સાથે આપવામાં આવેલ એ.ઓ.પી.માં દર્શાવવામાં આવેલ સહીયારી અને અવિભાજય સુવીધાનો ઉપયોગ એ.ઓ.પી.માં દર્શાવેલ શરતોને આધીન કરવાનો રહેશે.

(એચ) રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં........, તા........ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશન ને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૬) **સદરહું આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. તથા આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે**

**<u>તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને સર્વ માલીકીને બંધન કર્તા રહેશે. તથા કોઈપણ પ્રશ્ન નીરાકરણ માટે નું ન્યાયક્ષેત્ર રાજકોટ રહેશે.</u>**

**(૧૭) <u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ નીયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા નીયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈ ઓ માન્ય રહેશે. અને દસ્તાવેજમાં સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.</u>**

(૧૮) સદરહું માલીકોને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ)નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જે હાલ અમોના કબજામાં છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે. તથા જરૂર પડયે તેની ખરી નકલ તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે કઢાવી લેવાની રહેશે.

૦૧] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૫૨, તા.૩/૦૬/૨૦૨૧ થી આપેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન ની નકલ.

૦૨] મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ.

૦૩] રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૪૬૩, તા. ૯/૦૨/૨૦૨૧ થી અમો વેચાણ આપનાર ના જોગ શ્રી હરીલાલ જેઠાભાઈ સરધારા એચ.યુ.એફ. વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

૦૪] પ્રમુખ બીલ્ડર્સ એલ એલ પી પેઢી નો ભાગીદારી દસ્તાવેજ ની નકલ. તથા ભાગરીદારી નોંધણી સર્ટીફીકેટ ની નકલ.

૦૫] સ્વ. પ્રેમજીભાઈ પોપટભાઈ હિરપરા એ તા.૦૯/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ વીલ નકલ.

૦૬] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૮૮૦૫, તા.૨૦/૦૭/૨૦૧૦ થી અમો વેચાણ આપનારના જોગ શ્રી ક્રિષ્નાબેન W/O રણછોડભાઈ રાદડીયા D/O જીવાભાઈ બાલધા ના કુલમુખત્યાર દરજજે રણછોડભાઈ કડવાભાઈ રાદડીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

૦૭] રજીસ્ટર્ડ કુલમુખત્યારનામું અનું. નં.૧૭૨૩૫, તા.૦૧/૦૭/૨૦૧૦ થી શ્રી ક્રિષ્નાબેન W/O રણછોડભાઈ રાદડીયા D/O જીવાભાઈ બાલધા એ શ્રી રણછોડભાઈ કડવાભાઈ રાદડીયા ને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામા ની નકલ.

૦૮] રાજકોટ કલેકટરશ્રી ના બીનખેતી હુકમ નં. એનએ–લેરેકોક–૬૫–કેસ નં. ૧૮૧/૦૯–૧૦, તા.૨૫/૦૬/૨૦૧૦ ની નકલ.

૦૯] મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન નકલ.

૧૦] રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના લે–આઉટ પરમીશન નં. ૨, તા. ૧૫/૦૪/૨૦૧૦ ની નકલ.

૧૧] રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૫૭૩, તા.૧૯/૦૧/૨૦૧૦ થી શ્રી ક્રિષ્નાબેન W/O રણછોડભાઈ રાદડીયા D/O જીવાભાઈ બાલધા ના જોગ શ્રી મનસુખભાઈ રામજીભાઈ કથીરીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૨] ઉતરોતર પ્રમોલગેશનથી એન્ટ્રીની ખરી નકલ.

૧૩] અમો વેચાણ આપનારના રેવન્યુ રેકર્ડ ની નકલ.

(૧૯) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ ફલેટ/દુકાન ના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારના શીરે છે. તથા ત્યાર બાદ આવતા ઈન્કમ ટેક્ષ બાબતની નોટીસની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાનની કિંમતમાં અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ચાર્જ જેમ કે સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ, કે જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. પાવર કનેકશન ચાર્જ, નળ કનેકશન ચાર્જ, હાઉસ ટેક્ષ ચાર્જ, ગેસ કનેકશન ચાર્જ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી જેની તમોને સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૨૦) અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી.ની નકલ તમોને આપેલ છે. જે તમોએ વાંચેલ છે. અને તેની તમામ શરતો તમો કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધીન રહીને આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તથા સદરહું ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન તથા સર્વિસ સોસાયટી ની રચના કરવાની છે. જેના સભ્ય થવું ફરજયાત છે., જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત છે.

(૨૧) ભવિષ્યમાં જે સભ્યો ફલેટ વેચાણ ટ્રાન્સફર કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરતા હોય તેણે તે દિવસ સુધીના પ્રથમ એસોસીએશનના વરાડે ખર્ચાઓ ચુકવી આપી પોતાની જવાબદારી અદા કરીને જ કરી શકશે અને આવા સંજોગોમાં તથા ફલેટ ટ્રાન્સફર કરવાના સંજોગોમાં એસોસીએશન પાસેથી ન વાંધા પ્રમાણપત્ર તથા નો–ડયુ પ્રમાણપત્ર નામ જોગ એસોસીએશનમાંથી મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે.

## પ રિ શિ ષ્ટ – ૧

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ **ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૦ પૈકી ૧ પૈકી ૧** ની જમીન એ.૪–૩૩ ગુંઠા ની રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેડવાણની મંજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૭૭–૨૬ તથા પ્લોટ નં. ૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૩૦–૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.**

**૩૧૦૭–૨૬** માં બાંધવામાં આવેલ **" પ્રમુખ બ્લીસ "** તરીકે ઓળખાતું હાઈ–રાઈઝ ઈમારતો નું રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ સંકુલમાં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વિંગ– " એ " તથા વિંગ– " બી " ના બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ, બે પસેજ તથા રેમ્પ નું બાંધકામ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર ચોવીસ(૨૪) દુકાન, પાચ લેડીઝ ડબલ્યુ.સી., હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ, યુરીનલ, કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ નું બાંધકામ, તથા ફર્સ્ટ ફલોર પર ત્રેવીસ(૨૩) દુકાન તથા સીડી નું બાંધકામ તથા વિંગ– " એ " માં ફર્સ્ટ ફલોર પર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, ઓપન ટેરેશ, એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, તથા સેકન્ડ ફલોર પર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, બે ઓપન ટેરેશ, એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, ઓપન ટેરેશ, એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ તથા પેસેજ નું બાંધકામ, તથા ત્રીજા તથા ચોથા તથા પાંચમાં માળ તથા સાતમા માળ તથા આઠમાં માળ તથા દસમાં માળ તથા અગીયાર મા માળના બાંધકામ માં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, છઠા માળ તથા નવમાં માળ તથા બારમાં માળ ના બાંધકામ માં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, તથા રીફયુઝ એરીયા, તેરમા માળ પર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડ રૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફયુલ, ઓપન ટેરેશ, એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, તથા વિંગ – " બી " માં પહેલા માળ પર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, બે બેડ રૂમ, બે ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, ઓપન ટેરેશ, એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, તથા સેકન્ડ ફલોર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, બે બેડ રૂમ, બે ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, ઓપન ટેરેશ, એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, બે બેડ રૂમ, બે ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, પેસેજ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, તથા ત્રીજા માળ થી પાંચમાં માળ સુધી તથા સાતમા માળ તથા આઠ માં માળ તથા દસમા માળ તથા અગીયારમાં માળ ના બાંધકામ માં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, બે બેડ રૂમ, બે ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, તથા છઠા માળ તથા નવમા માળ તથા બારમા માળ ના બાંધકામ માં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, બે બેડ રૂમ, બે ટોઈલેટ, ફયુલ, બાલ્કની, એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, તથા રીફયુઝ એરીયા તથા તેર મા માળ પર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, બે બેડ રૂમ, બે ટોઈલેટ, ફયુલ, ઓપન ટેરેશ, એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા ફાયર લીફટ નું બાંધકામ, તથા કોમન પ્લોટ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર પર મલ્ટી પરપસ હોલ તથા સીડી નું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, **" પ્રમુખ બ્લીસ "** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ ઈમારત માં કુલ એકસો(૧૦૦) ફલેટ તથા સુડતાલીસ(૪૭) દુકાન નો નું બાંધકામ કરેલ છે. તે પૈકી તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફલેટ ના વિંગ–........ ની ચર્તુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

**ચર્તુઃસીમાં**

ઉતર :–
દક્ષિણ :–
પુર્વ :–
પશ્ચિમ :–

**પ રિ શિ ષ્ટ – ર**

સદરહું ઉપરોકત **" પ્રમુખ બ્લીસ "** ના વિંગ–" ..... " માહેના ......... માળ ના ફલેટ નં. .......... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી......... તથા " રેરા " ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા તેને લાગુ બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી........ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી........ જેની ચર્તુઃસીમાં નીચે મુજબ છે.

**ચર્તુઃસીમાં**

ઉતર :– ..........................................................
દક્ષિણ :– ..........................................................
પુર્વ :– ..........................................................
પશ્ચિમ :– ..........................................................

**The Undivided Land area is 2.36 Sq. Mtr Per Unit Available.**

**પ રિ શિ ષ્ટ – ૩**

**" પ્રમુખ બ્લીસ "** ના નામે આવેલ રહેણાંક/કમ કોમર્શીયલ હાઈ–રાઈઝ સંકુલની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારતો હેઠળની સઘળી જમીન, ભોઈ તળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા લીફટ, લીફટરૂમ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, બોર, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સબ–મર્સીબલ પંપ, તથા પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, એલીવેશન, કલર ટ્રીટમેન્ટ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ફલેટ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. સદરહું ફલેટ ના કવર્ડ પાર્કિંગ

માં કે સેલાર પાર્કિંગ માં કે મંજુર થયેલ સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાઓ માં દુકાન માલીકોનો કોઈ હકક કે હિસ્સો રહેશે નહી પરંતુ સધડી જમીનની એફ.એસ.આઈ. માં દુકાન માલીકોનો વરાળે પડતો હિસ્સો રહેશે.

તથા સદરહું **" પ્રમુખ બ્લીસ "** માં આવેલ વિંગ– " એ " તથા વિંગ– " બી " માં મંજુર થયેલ પ્લાનમાં સહીયારી તથા અવિભાજય સુવિધા **" પ્રમુખ બ્લીસ "** ની વિંગ– " એ " તથા વિંગ–" બી " ના ફ્લેટ માલીકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ **" પ્રમુખ બ્લીસ "** ની વિંગ– " એ " તથા વિંગ– " બી " ના ફ્લેટ માલીકે અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

ઉપરોકત ફ્લેટનો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, બીનકેફે સાવધાનથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

રાજકોટ.

તારીખઃ–...../૦૩/૨૦૨૧

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

————————————————————

**શ્રી વિમલ નવીનભાઈ લાલાણી તે**
**શ્રી પ્રમુખ બીલ્ડર્સ એલએલપી હસ્તે**
**ઓથોરાઈઝડ ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર**

.............................................................................................................