ફલેટ વેચાણ દસ્તાવેજ

રાજકોટ તાલુકાના ઘંટેશ્વર ગામે રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી ૩ / પૈકી ૧ પૈકી / ૨ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ કે જેનો સમાવેશ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ની સૂચિત શહેરી વિકાસ યોજના ૩૬/૩ (ઘંટેશ્વર) ના મૂળ પ્લોટ નંબર ૪૯ માં થાય છે અને જેના અંતીમખંડ નંબર ૪૯/૨ છે તેની જમીન ચો.મી. ૭૭૩૧.૬૯ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી. ૮૬૦.૧૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૮૫૯૧.૭૯ ઉપર આવેલ "ઓરમ વેસ્ટએન્ડ" ના નામે ઓળખાતા હાઈરાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગમાં "ટાવર–એ" માં પ્રથમ માળે આવેલ ફલેટ નં. એ–૧૦૧ કે જેનો રેરા કાર્પેટ એરિયા આશરે ચો.મી.૮૭.૫૩ (આશરે ચો.ફુટ ૯૪૨.૧૬) છે તે તથા ફલેટના હિસ્સા સમાવિષ્ટ પરંતુ જેનો સમાવેશ રેરા માં અલગ થી દર્શાવા ને પાત્ર છે એવા કિચનને લાગુ વોશ એરીયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. ૩.૦૫ (આશરે ચો.ફુટ ૩૨.૮૩) તેમજ ફલેટ ના હિસ્સા તરીકે લીવીંગ ડાયનીંગ ને લાગુ બાલ્કની એરિયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. ૧.૭૬ (આશરે ચો.ફુટ ૧૮.૯૫) આશરે મળી કુલ એરીયા ચો.મી. ૯૨.૩૪ (આશરે ૯૯૨.૯૪ ચો.ફુટ) થાય છે તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ શ્ર........................ અંકે રૂપિયા .... પુરા.

હલ્લા રહસ્ટ્રાર (હાઉસીંગ) કો. ઓપરેટીવ સોસાયટી (હાઉસીંગ) રાજકોટ ગુજરાત સરકારના ક્રમાંક નં. .... તા. .... થી ઓરમ વેસ્ટ એન્ડ કો. ઓપરેટીવ સોસાયટી લી. ઘંટેશ્વર તા. રાજકોટ હ. રાજકોટ નોંધાયેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તા. – –૨૦૨૨ ના રોજ નીચે દર્શાવેલ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર તે લખી આપનાર (વેચનાર)	:	શ્રી આશિષ ગોપાલકૃષ્ણ મહેતા તે મે. કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈસના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા ઉ.વ. ૫૩, ધંધો વેપાર – ખેતી, રહેવાસી રાજકોટ, ઠે. અરીન, સી –૬, યોગીનીકેતન પ્લોટસ, નિર્મલા કોન્વેન્ટ સ્કુલ રોડ, રાજકોટ – ૩૬૦ ૦૦૭ ૮ પેઢીના પાનકાર્ડ નં. બબોછક્ષ્ટ×પખ૯

ભારતીય ભાગીદારી ૧૯૩૨ હેઠળ નોંધાયેલ તા. ૧૩–૧૨–૨૦૧૨ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજ ના આધારે અધિકૃત થયેલ ભાગીદાર શ્રી આશિષ ગોપાલકૃષ્ણ મહેતા ઉ.વ. ૫૩, ધંધો વેપાર – ખેતી, (આધાર કાર્ડ નં. ૬૨૬૧ ૧૭૯૯ ૫૧૧૨) જેનો હવેથી પ્રમોટર ૮.ચ?:ત૨૯ અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ ુભશઉચ્મ((ય઼દ્યુ માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર તે લખાવી લેનાર (ખરીદનાર)	:	શ્રી .... ઉ.વ. .... , ધંધો ...., રે. .... ઠે. ફલેટ નં. એ–૧૦૧, પ્રથમ માળે, ટાવર–એ, ઓરમ વેસ્ટએન્ડ, ક્રિસ્ટલ સિટી ની બાજુમાં, વર્ધમાન નગર, એસ.આર.પી.કેમ્પ ની સામે, બીજો રીગ રોડ, જામનગર રોડ, રાજકોટ. ૮ પાનકાર્ડ નં.................................૯ જેને હવેથી ખરીદનાર ૮.ગ્ચ'ઝબ(ભ્ચ૯ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ જાભશઉચ્મ((ય઼દ્યુ માં તે સંદર્ભમાં અથવા અર્થથી વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને ને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૧. ઉપરોકત ઘંટેશ્વર ગામની જમીન પૈકી રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી ૩ / પૈકી ૧ પૈકી / ૨ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ કે જેનો સમાવેસ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ની સૂચિત શહેરી વિકાસ યોજના૩૬/૩ ના મૂળ પ્લોટ નંબર ૪૯ માં થયેલ છે અને જેના અંતીમખંડ નંબર ૪૯/૨ છે તેની જમીન ચો.મી. ૭૭૩૧.૬૯ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી. ૮૬૦.૧૦ મળી કુલ ચો.મી. ૮૫૯૧.૭૯ બિનખેતી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના માલિક છે.

ઉપરોકત જમીનમાં રાજકોટ મહાનગરપાલિકા ધ્વારા ૨૯–૦૩–૨૦૨૨ ના રોજ રાજકોટ મહાનગરપાલિકા ધ્વારા પ્લાન પાસની મંજુરી આપી પ્લાન છોડાવવા માટે ભરવાની થતી રકમની ચાર્જશીટ ૨૯–૦૩–૨૦૨૨ ના રોજ આપેલ છે. સદર રકમ ભર્યે પ્લાનની બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલીકા ધ્વારા ક્રમાંક ૧૨૩ તા. ૧૮–૦૭–૨૦૨૨ થી કાઢી આપવામાં આવેલ છે. આ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૧૪ માળના હાઈરાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગનું બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. સદર પરિયોજના ને "ઓરમ વેસ્ટએન્ડ" એપાર્ટમેન્ટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

સદર હાઈરાઈઝ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજિ. નં... તા.............................. થી નોંધણી કરાવેલ છે જેની નકલ ખરીદનારને વેચાણ કરાર વખતે સુપ્રત કરી આપેલ છે.

સદરહુ મિલકત પ્રમોટરની કબજા ભોગવટા અને માલિકીની છે.

૨. તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર વચ્ચે વેચાણ કરાર રજિ.નં. .... તા.................. અન્વયે ઉપરોકત રાજકોટ તાલુકાના ઘંટેશ્વર ગામે રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી ૩ / પૈકી ૧ પૈકી / ૨ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ કે જેનો સમાવેસ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ની સૂચિત શહેરી વિકાસ યોજના ૩૬/૩ (ઘંટેશ્વર) ના મૂળ પ્લોટ નંબર ૪૯ માં થયેલ છે અને જેના અંતીમખંડ નંબર ૪૯/૨ છે તેની જમીન ચો.મી. ૭૭૩૧.૬૯ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી. ૮૬૦.૧૦ મળી કુલ ચો.મી. ૮૫૯૧.૭૯ ઉપર આવેલ "ઓરમ વેસ્ટએન્ડ" ના નામે ઓળખાતા હાઈરાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગમાં "ટાવર–એ" માં પ્રથમ માળે આવેલ ફલેટ નં. એ–૧૦૧ કે જેનો રેરા કાર્પેટ એરિયા આશરે ચો.મી. ૮૭.૫૩ ચો.મી. કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી. (આશરે ચો.ફુટ ૯૪૨.૧૬) છે. તથા ફલેટના હિસ્સામાં સમાવિષ્ટ પરંતુ જેનો સમાવેશ રેરા માં અલગથી દર્શાવાને પાત્ર છે એવા કિચનને લાગુ વોશ એરિયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. ૩.૦૫ (આશરે ચો.ફુટ ૩૨.૮૩) તેમજ ફલેટના હિસ્સા તરીકે લીવીંગ ડાયનીગ ને લાગુ બાલ્કની એરિયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. ૧.૭૬ (આશરે ચો.ફટ ૧૮.૯૫) આશરે મળી કુલ એરિયા ચો.મી. ૯૨.૩૪ (આશરે ૯૯૨.૯૪ ચો.ફુટ) થાય છે જેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–"૨" માં આવેલ છે તેમાં થતી તમામ સામાન્ય તથા સહીયારી સુવિધાઓ જેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ '૩" માં આપેલ છે. તે સહિત તમો ખરીદનારને ₹ .... અંકે રૂપિયા .... હજાર પુરામાં વેચાણ આપી તેનો ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સુપ્રત કરી આપેલ છે જે તમો ખરીદનારે સંભાળી લીધેલ છે.

ખરીદનારે ખરીદ કરેલ ફલેટ સંપૂર્ણ બાંધકામ જોઈ તપાસી તથા ચકાસણી કરીને ફલેટનો કબજો સંભાળેલ છે તેથી તેમાં રેરા હેઠળ લાગુ પડતા નિયમો સિવાયના કોઈ વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહિ તથા તે બાબત કોઈ દાવો કે તકરાર કરવાના નથી તેવી સ્પષ્ટતા કરી વેચાણ આપી કબજો સોંપી આપેલ છે.

મે. કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદારે તા. ૧૩–૧૨–૨૦૧૨ ના ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજનાં ફકરા ૨૦ અન્વયે આ નીચે સહી કરનારને પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવા અધિકૃત કરેલ છે તેથી તે સત્તા અન્વયે અમોએ ઉપરોકત દર્શાવેલ વેચાણ કરાર તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૩. સદર વેચાણનો અવેજ તમોએ નીચે મુજબ આપતા અમો પેઢીને મળી ગયેલ છે.

ક્રમ	રકમ	ચેક નં./ ડી.ડી.નં./	તારીખ	બેંક
૧.				
૨.				
૩.				
૪.				
૫.				

કુલ ₹ .... અંકે રૂપિયા ....
પુરા અમોને મળી ગયેલ છે તેની અમો આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

આપના ધ્વારા બુક કરવામાં આવેલ ફલેટના રજીસ્ટર સાટાખત માં દર્શાવેલ ફકરા નંબર ૧.૪–(ક) ોફમભ ફા .બથોભદત ચુકવણીની પધ્ધતિ માં જણાવેલ પેમેન્ટ અંગેની શરત તમોને કબુલ મંજુર છે. તથા તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કે વાંધા તકરાર લેવાના નથી.

૪. બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણ કરાર રજિ.નં. .... તા...................... થી કરવામાં આવેલ છે તેમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને બોલીઓને અધિન આ વેચાણ કરેલ છે જે બન્ને પક્ષે બંધનકર્તા છે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તદુપરાંત આ નીચે દર્શાવેલ તમામ શરતો જણાવેલ છે જે પણ રેરાના નિયમોને અધિન રહી વેચાણ આપે છે તે પણ બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

કરાર 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 કરારની તે જોગવાઈઓ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૫. સદર મિલકત અમારી સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલિકીની છે. સદર મિલકત અમે વિલ કે અન્ય પ્રકારે કોઈ જાતની તબદીલી કે સેટલમેન્ટ કે ટ્રસ્ટ બક્ષીસ કે અન્ય રીતે વ્યવસ્થા કરી નથી તથા તેને તબદીલી કે અન્ય રીતે નીકાલ કરવાની વ્યવસ્થા કરવા અમને સંપુર્ણ હકક સતા અને અધીકાર છે. તેવી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપી તમોને અવેજના બદલામાં વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતાં કોઈનો હકક, ઈલાખો કે દાવો કે ભાગલાગ કે કોઈપણ રીતે હકક બાબત તકરાર થાય તો તમો અમારા ખર્ચે દૂર કરાવી શકશો.

૬. આ મિલકત ઉપર કોઈ જાતનો ચાર્જ ઉત્પન્ન કરેલ નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન કે પેશગી લેવામાં આવી નથી તેમજ અન્યની લોનમાં જામીનગીરી તરીકે મુકવામાં આવી નથી તેમજ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણ કે કોઈ જાતનું લેણું ઉત્પન્ન કર્યુ નથી. આ રીતે કોઈ જાતના કરજ વગરની બોજામુકત વેચાણ આપી છે તેમ છતાં કોઈનું લેણું કે દરદાવો નીકળે તો તમો અમારી પાસેથી વસુલ કરી શકો છો તેવી ખાત્રી આપી વેચાણ આપેલ છે.

૭. આ મિલકતના રાજકોટ મહાનગરપાલિકાનો મિલકત વેરો તથા પાણી દરના બીલની આકરણી તા....................... ના રોજ થી થયેલ છે. ત્યાર પછીના તમામ વેરા તથા અન્ય જે કોઈ રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના વેરા કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ તમો ખરીદનારે ભરવાનો રહેશે તા................................પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા તથા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ તમારે ચુકવવાની છે.

૮. આ મિલકત તમોને વેચાણ આપી કબજો સોંપી આપતા તમો તેના એકલા અને સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલિક બનો છો. તે તમો તમારા પુત્ર પૌત્રાદીક, વંશ પરંપરા, ઉતરાધીકારીઓ સહીત માલિકી દરજ્જે યાવતચંદ્ર દિવાકરો ભોગવજો, તેમાં સમાવેશ થતાં દરેક પ્રકારના સુખાધીકાર તથા અન્ય પ્રકારના હકકો તમો ભોગવી શકો છો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ વારસો કે ઉતરાધીકારીઓનો કે વાલી કે અન્ય હકકદાર, કે કબજેદાર કે દાવેદારનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હિત હિસ્સો, દરદાવો કે લાગભાગ નથી. છતાં ભવિષ્યમાં વેચાણ સબંધે અમારા કે અમારા પુરોગામી ટાઈટલ સબંધે કોઈ વાંધા તકરાર ઉઠાવે કે દરદાવો કરે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતાં તમામ ખર્ચ પરીણામ અને નુકશાની સહીતની તમામ જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ વારસોને શીરે છે. જે તમો ખર્ચ સહીત અમારા પાસેથી વસુલ લેવા હકકદાર છો.

૯. અમોએ વેચાણ આપેલ મિલકતના અમારા તેમજ મુળ માલિકીના હકક, ઈલાખા સંપુર્ણ અને ચોખ્ખા તેમજ લોનેબલ છે તેમ છતાં અમારા પુરોગામીના અથવા અમારા માલિકી ટાઈટલ બાબતમાં વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય કે તેના હકકના કાગળોમાં તે બાબતે કોઈ ખામી કે ક્ષતિ જણાય તો તે અમારે દૂર કરાવી આપવાના છે.

આથી તમો ખરીદનારને ફલેટ ના તેમજ સમગ્ર પરિયોજના માં વપરાયેલ મટીરીયલ ની સંપૂર્ણ જાણકારી અમો બિલ્ડરે તમોને સમજાવી આપેલ છે જે તમોને કબુલ મંજુર છે તેમજ અંદર અને બહાર ના ફીનીશિંગ બાબતે પણ તમોને કોઈ ફરિયાદ નથી તે સ્વિકારી તમોએ અહી સહી કરેલ છે.

૧૦. આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમારા નામે કરાવી આપવા માટે અમારે જયાં જયાં સહી કરવી પડે તે અમારે તમારી સાથે આવી કરી આપવાની છે. આ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે સબ–રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં આવી નોંધાવી આપવાનો છે.

૧૧. તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ માંહેની બીલ્ડીગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનેન્સ, તેમજ ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ કબજેદારોના સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બીલ્ડીગ કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી કરવી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો વાળવવા ઈલે. મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી કરવા માટે તમો બધા ફલેટ હોલ્ડરોનું " ઓરમ વેસ્ટ એન્ડ કો. ઓપરેટીવ સોસાયટી લી." ની રચના કરવામાં આવશે. જેમાં તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ સભ્ય તરીકે જોડાવાનું રહેશે.

૧૧. ૧ સદરહું પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફે માં કરવાનો થાય તો તેવા <u>કોમન એરીયાનો</u> મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફે માં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમ માંથી ચુકવવાની છે/રહેશે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. સદરહું મિલ્કતની સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેની ઉપર સ્વતંત્ર માલીકીના હકક રહેશે નહી.તેમજ સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો હકક એસોશીયેશન/સોસાયટીનો રહેશે અને તેને સોંપી આપવાનો રહેશે

૧૨. સદરહું બીલ્ડીગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. ભવિષ્યમાં રૂડાની કચેરી તરફથી કે રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા હાલના એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય તો વધારા ના એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની રહેશે. સદરહું બીલ્ડીગની અગાસી તમો ફલેટસ ઓનર્સની કે સર્વીસ સોસાયટીની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધા ગણવાની છે. અમો વેચાણ આપનાર સદરહું આ ફલેટવાળી આખી જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણ / કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારની એફ.એસ.આઈ. કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે અગાસીના કોઈ હકકો કે અધીકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલીકે સદરહું જમીન તથા સહીયારી સુવીધા ની તબદીલી તમો ખરીદનાર તથા ઓનર્સ એસોસીએશન કે સર્વીસ સોસાયટીને કર્યા બાદ તમો ખરીદનારના કોઈ હીતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

૧૩. ઉપરોકત ઈમારત પ્લાનમાં મંજુર થયા મુજબ રહેણાંક ના હેતુ માટે ફલેટ ધરાવતી ઈમારત છે તથા તે અંગે ગુજરાત સહકારી મંડળી કાયદા ૧૯૬૧ હેઠળ ઓરમ વેસ્ટએન્ડ સર્વિસ કો. ઓપરેટીવ સોસાયટી લિમિટેડ ની રચના કરવામાં આવી છે જે ક્રમાંક..

તા..................... થી નોંધાયેલ છે તેની તમામ હાલમાં હયાત જોગવાઈ લાગુ પડશે તેમજ ભવિષ્યમાં પણ કાયદા અનુસાર જે કંઈ સુધારો વધારો થાય તેને આધીન રહેશે. તેમાં જણાવેલ શરતો તેમજ નીચે દર્શાવેલ ખાસ શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું છે. આ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવી ત્યારે કમિટી મેમ્બરો ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ સોસાયટીને લગતા ઘડવામાં આવેલ નિયમો તેમજ વખતો વખત કમિટી ધ્વારા નિયમોમાં જે કોઈ સુધારા – વધારા કરવામાં આવેલ છે તે તમામ નિયમો તમોને બંધનકર્તા રહે છે.

૧૪. ઈમારતના આપની કાર માટે બેઝમેન્ટમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. ઈમારતમાં આપને આપની એક કાર તથા બે સ્કુટરના પાર્કિંગનો હકક નિર્ધારિત જગ્યાએ બેઝમેન્ટમાં અથવા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આ ફકરામાં લખેલ શરતોને આધીન ખુલ્લી જગ્યામાં તમારા કબજામાં રહેતી જગ્યાના ક્ષેત્રફળનાં પ્રમાણ માત્ર પાર્કિંગ પુરતો રહેશે. જો આપને બીજી કારના પાર્કિંગ જરૂરિયાત ઉદભવે તેવા કિસ્સામાં આપને ફાળવેલ પાર્કિંગ ની જગ્યામાં પ્રમોટર ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ સ્પેસીફીકેશન પ્રમાણે તેમજ પ્રમોટર ના સુપરવિઝન હેઠળ પ્રમોટરને સુપરવિઝનની રકમ ચુકવીને પ્રમોટર ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ડીલર પાસેથી સ્ટેક પાર્કિંગ લઈ ને ફીટ કરાવી શકાશે. બીજી કારનું પાર્કિંગ માત્ર સ્ટેક પાર્કિંગ થી જ થઈ શકશે. જેમાં એલોટી કોઈ વાદ વિવાદ ઉભા કરી શકાશે નહિ. તેમજ સ્ટેક પાર્કિંગ ફીટ કરવામાં આવે તેવા કિસ્સામાં નીચેના ભાગે ૧.૮૩૭ મીટરની ઉંચાઈ સુધીની કારનું તેમજ ઉપરના ભાગે ૧.૬૭૫ મીટરની ઉંચાઈની કારનું જ પાર્કિંગ કરી શકાશે.

(૧) તમોને પ્લાનમાં મંજુર થયા પ્રમાણે કારપેટ એરીયાનું એકમ વેચાણ આપેલ છે એટલે તમો તેટલા જ ક્ષેત્રફળના સુવાંગ તથા સ્વતંત્ર માલિક થાઓ છો. તેના માપસાઈઝ, લંબાઈ, પહોળાઈ કે ઉંચાઈમાં તમો ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

(૨) તમોને વેચાણ આપેલ એકમવાળા મકાનમાં જે ભાગ સહીયારો છે તેની જાળવણી સાચવણી તથા વ્હાઈટવોશ તેમજ સામાન્ય સુવિધા અંગે તમામ પ્રકારના ખર્ચ તમારે અન્ય માલિકો સાથે સલાહ સંપથી નકકી કરીને જગ્યાના કબજાના પ્રમાણમાં વરાડે ભોગવવાના છે. તે માટે સોસાયટીનો ફલેટ ઉપર ચાર્જ રહેશે.

(૩) ઉપરોકત મકાન અંગે ગુજરાત સહકારી મંડળી કાયદા–૧૯૬૧ હેઠળ ઓરમ વેસ્ટએન્ડ સરવીસ કો. ઓપરેટીવ સોસાયટી લી. ની રચના થઈ છે તેમાં તમો ખરીદનારે સભ્ય થઈ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેમજ તમો ખરીદનારે સહકારી મંડળી હેઠળ ના કાયદા હેઠળ સોસાયટી માં જે કાંઈ ભરવાપાત્ર રકમ થતી હોય તે ભરપાઈ કરી તમો ખરીદનારે પોતાના નામનું સભ્ય પદ મેળવી લેવાનું છે આ કાર્યવાહી માં પ્રમોટર અથવા વિકાસકર્તા સહયોગ આપશે.

(૪) તમારા એકમ પુરતાં અંદર તેમજ બહારના ભાગનો વ્હાઈટવોશ તથા સમારકામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો રહેશે તથા ઈમારતને નુકશાન ન થાય તથા અન્ય માલિકોને અડચણ ન થાય તે રીતે વર્તવાનું છે.

(૫) ભવિષ્યમાં મકાન અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક રહેશે તથા તેના સમારકામ/બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલિકી હકક તરીકે તેનો કબજો પ્રાપ્ત કરી શકશો.

(૬) ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ પેસેન્જર લીફટમાં હાથમાં ઉપડે તેવી તેમજ હળવી ભાંગી જાય તેવી ચીજવસ્તુઓ જેમકે કોમ્પ્યુટર મોનીટર, કાચની વસ્તુઓ લઈ જવી. બાંધકામ તથા લોખંડનો સામાન ભારે ફરનીચર તથા લીફટને નુકશાન થાય તેવી કોઈપણ ચીજવસ્તુ લઈ જવી નહીં.

(૭) તમોને જે હેતુસર વેચાણ આપેલ છે તે સિવાયના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવો હોય તો સોસાયટી / મહાનગરપાલિકા / રૂડાની પરવાનગી મેળવી થઈ શકશે.

(૮) જગ્યામાં સામાન્ય હેતુ માટે વપરાતા પાણીના વિજળીના કે જાળવણી સાચવણીના બીલ નિયમીત ચુકવવાના રહેશે. તથા તે રકમ માટે સોસાયટી નો ફલેટ ઉપર ચાર્જ રહેશે.

(૯) બહારના એલીવેશન કે કલરમાં ફેરફાર માત્ર સર્વ સંમતીથી થઈ શકશે.

(૧૦) ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ના કારણે જો અગાસીમાં વધારાનું બાંધકામ મંજુર કરવામાં આવે તો તમારી તમામ સુવિધાઓ યથાવત રાખી સોસાયટી બાંધકામ કરી શકશે તેમજ તે વેચાણ કરી શકશે. ફલેટ હોલ્ડર વ્યકિતગત રીતે અથવા સંયુકત રીતે અગાસીની માલિકી અંગે દાવો કરી શકશે નહીં.

(૧૧) સદરહું મકાનનું બાંધકામ ફીટીંગ વિગેરે તપાસી વેચાણ આપેલ છે. તેથી તમો વ્યકિતગત રીતે અથવા અન્ય માલિકો સાથે તે બાબતે કોઈ તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશો નહીં.

(૧૨) ઉપરોકત મિલકતના ટાઈટલ ડીડ તમોએ જોઈ તપાસી મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તમોને તેની ઝેરોક્ષ ટ્રુ

કોપી સુપ્રત કરી છે અસલ બીલ્ડર્સ પાસે છે તથા બધી મિલકત વેચાણ થયેથી ફાઈલ ની ખરી નકલ સોસાયટીને સુપ્રત કરી દેવામાં આવશે. ટાઈટલ ડીડ સબંધી હવેથી કોઈ વાંધા તકરાર કે વાદ વિવાદ કરવાના નથી.

(૧૩) ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત સહકારી મંડળી કાયદા–૧૯૬૧ હેઠળ સોસાયટીની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૧૪) ઉપરોક્ત ફલેટ નો કોમર્શીયલ હેતું માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી.

(૧૫) પીહ્વીસીએલ નું જોડાણ તમારે તમારા ખર્ચે મેળવવાનું રહેશે અને જો બિલ્ડર્સ ધ્વારા જોડાણ મેળવી લીધેલ હશે તો તેનો ખર્ચ આપી તમારે તમારા નામે કરાવી લેવાનું રહેશે. બિલ્ડર્સ ધ્વારા ફલેટનું આંતરિક વાયરીંગ કરી આપવામાં આવશે. ફલેટથી મીટર સુધીનું તથા મીટરથી થાંભલા સુધીના વાયરીંગનો ખર્ચ બિલ્ડર્સ તમારી પાસેથી વરાડે પડતો વસૂલ કરી શકશે. ઈલેકિટ્રકલ લાઈન માટે પીહ્વીસીએલ ધ્વારા સૂચવવામાં આવેલ તમામ જરૂરી એસેસરી તથા જરૂરી અર્થીંગનો ખર્ચ બિલ્ડર વરાડે પડતો તમારી પાસેથી વસૂલ કરી શકશે.

(૧૬) બિલ્ડર્સ ધ્વારા ગેસની લાઈન ના ખર્ચ પેટે, ભૂગર્ભ લાઈન ના ખર્ચ પેટે, નળ કનેકશન ના જોડાણ ના ખર્ચ પેટે, કત. (સુએઝ ટ્રીટમેન્ટ પ્લાન્ટ) ના ખર્ચ પેટે અને કેબલ કનેકશન ના ખર્ચ પેટે ની રકમ અલગથી વસૂલ કરવામાં આવશે

૧૫. આ મિલકતના હકકને લગતા ટાઈટલ ડીડ નીચે મુજબ છે.

(૧) ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ (રેરા) ના ફોર્મ નં. સી રજિસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ ઓફ પ્રોજેકટ હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર રજિ.નં.. તા.........................નું નોંધણી પ્રમાણપત્ર.

(૨) રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૧૨૩ તા. ૧૮–૭–૨૦૨૨ ની તેના મંજુર થયેલ બાંધકામના પ્લાન તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર સહિત.

(૩) મે. કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામે હકક પત્રકમાં થયેલ નોંધ નં. ૭૧૯૭ મંજૂર તા.૨–૧૨–૨૦૧૩ ની નકલ તેમજ નમુના નં. ૮–અ ની નકલ.

(૪) મે. કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદારી તેમ ભાગીદાર ફેરફાર અંગેના નીચે મુજબના દસ્તાવેજો (૧) તા. ૧૪–૫–૨૦૧૨ (૨) તા. ૧૨–૧૨–૨૦૧૨ તથા (૩) તા.૧૩–૧૨–૨૦૧૨.

(૫) ૧ નંબરની બુકના રજિ.નં. ૬૭૨૦ તા. ૧૮–૪–૨૦૧૨ થી નોંધાયેલ કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદાર (૧) શ્રી લકકીરાજ કિશોરસિંહ જાડેજા તથા ચંદ્રીકા રજનીકાંત પટેલ વચ્ચે થયેલ સમજુતી કરાર.

(૬) મે. કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈઝનો તા. ૧૭–૪–૨૦૧૨ નો ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજ તેમજ તે અંગેની હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૬૮૫૧ તા.૭–૯–૨૦૧૨.

(૭) મે. કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈઝ ના ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજ તા. ૧૧–૪–૨૦૧૨ તથા તે અંગે રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સમાં થયેલ તા. ૧૯–૪–૨૦૧૨ ની નોંધ મુજબ તેની હકક પત્રક માં થયેલ નોંધ નં. ૬૮૫૦ તા. ૭–૯–૨૦૧૨ ની નકલ.

(૮) મે. કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈઝના તા. ૧–૪–૨૦૧૨ મુજબ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈ.૩પૈ.૧પૈ.૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૨૬૦૯.૦ જમીન ભાગીદારી પેઢીમાં દાખલ થઈ તેની નકલ.

(૯) કલેકટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક એન.એ./લે.રે.કોક./૬૫/કેસ નં. ૧૧/૧૦–૧૧ તા.૪–૧૨–૨૦૧૦ ની બિનખેતી હુકમની નકલ તથા તેની હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૬૦૧૯ તા. ૧૪–૨–૨૦૧૨ ની નકલ.

(૧૦) શ્રી ઈન્દ્રનીલ સંજયભાઈ રાજગુરૂ એ દસ્તાવેજ (૧) ૧૦૧૦૩/૨૦૦૯ તથા (૨) ૫૫૪૪ તા. ૬–૪–૨૦૧૦ અસલ ગુમ થયા છે તે બાબત કરેલ તા.૩–૧૧–૨૦૧૦ નું સોગંદનામું.

(૧૧) રૂડાની વિકાસ પરવાનગી ક્રમાંક રૂડા/ટેક/ડેવ/ઘંટેશ્વર/૬૩૫/૧૦/૩૩૨૫ તા.૬–૮–૨૦૧૦ તેના લે આઉટ પ્લાન સહિત.

(૧૨) કલેકટરશ્રી રાજકોટ ધ્વારા રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦/૩/૧/પૈ.૧/૧ હેકટર ૫–૨૬–૦૯ તથા ૧૪૦/૩/૧/૨ પૈકી હેકટર ૫–૨૬–૦૯ કુલ હેકટર ૧૦૨૫–૨–૧૮ વીડીની ખેડવાણ જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેડવાણ ની પરવાનગી નો હકક ક્રમાંક રેવ/ટેન/વડખ/બી.ખે./૧૦૪/૧૦ તા.૨૬–૭–૨૦૧૦ તથા તેની હકક પત્રકની નોંધ નં. ૫૯૧૯ તા. ૨૧–૧–૨૦૦૧.

(૧૩) ૧ નંબરની બુકના રજિ.નં. ૫૫૪૪ તા. ૬–૪–૨૦૧૦ થી નોંધાયેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૦ પૈકી ખેતી જમીન એ. ૧૩–૦ (હેકટર ૫–૨૬–૦૯આરે) નો વેચાણ દસ્તાવેજ જે (૧) શ્રી લકકીરાજસિંહ કિશોરસિંહ જાડેજા તથા (૨) શ્રીમતી દર્શના ઈન્દ્રનીલ રાજગુરૂ ના કુલમુખત્યાર શ્રી ઈન્દ્રનીલ સંજયભાઈ રાજગુરૂ એ કરી આપેલ છે તથા તેની હકક પત્રકની નોંધ નં. ૪૯૬૦ મંજૂર તા. ૨–૬–૨૦૧૦.

(૧૪) શ્રીમતી દર્શના ઈન્દ્રનીલ રાજગુરૂ એ શ્રી ઈન્દ્રનીલ સંજયભાઈ રાજગુરૂ ને આપેલ તા. ૧૯–૧૨–૨૦૦૯ નું કુલમુખત્યારનામું.

(૧૫) શ્રી ઈન્દ્રનીલ સંજયભાઈ રાજગુરૂ તથા દર્શના ઈન્દ્રનીલ રાજગુરૂના નામનું જમીન ૧૪૦ પૈ. હેકટર ૧૦–૫૨–૧૮ નું હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ તેમજ ડી.આઈ.એલ.આર. કચેરીએ ઈસ્યુ કરેલ માપણી શીટની નકલ.

(૧૬) ૧ નંબરની બુકના રજિ.નં. ૨૯૮૮ તા. ૨૯–૪–૨૦૦૫ થી નોંધાયેલ ઘંટેશ્વર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી ખેતી જમીન એ. ૨૬–૦ (હેકટર ૧૦–૫૨–૧૯) નો વેચાણ દસ્તાવેજ જે શ્રી ઈન્દ્રનીલ સંજયભાઈ રાજગુરૂ વિ. જોગ શ્રી ભાનુબેન શાંતિલાલ રાચ્છના કુલમુખત્યાર શ્રી મિલન હરીશભાઈ મહેતા એ કરી આપેલ છે તેમજ તે અંગે સુધારા લેખ રજિ.નં. ૬૯૯૧ તા. ૨૦–૯–૨૦૦૫ તે આધારે ગામ નમુના નં. ૬ (હકક પત્રક) માં થયેલ નોંધ નં. ૧૭૯૫ મંજૂર તા.૩–૪–૨૦૦૬.

(૧૭) શ્રી ભાનુબેન શાંતિલાલ રાચ્છે શ્રી મિલન હરીશભાઈ મહેતાને આપેલ તા.૫–૪–૨૦૦૫ નું કુલમુખત્યારનામું.

(૧૮) ૧ નંબરની બુકના રજિ.નં. ૧૭૪૨ તા. ૧૭–૩–૨૦૦૫ થી નોંધાયેલ ઉપરોકત રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી એ. ૨૬–૦ ગુંઠા (હેકટર ૧૦–૫૨–૧૮) નો વેચાણ દસ્તાવેજ જે શ્રી ભાનુબેન શાંતિલાલ રાચ્છ જોગ શ્રી ગોપાલસિંહ ટેમુભા જાડેજાએ જાતે તેમજ તેના સહહીસ્સેદારોના કુલમુખત્યાર તરીકે કરી આપેલ છે તેમજ તેની હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૧૫૬૦ મંજૂર તા. ૨૦–૫–૨૦૦૫.

(૧૯) આસીસ્ટન્ટ કલેકટર રાજકોટનો ખેડવાણ વીડીની જમીન વેચાણ કરવાની મંજૂરીનો હુકમ ક્રમાંક જમન/૧/શ.ત. વીડી વેચાણ/વશી/૩૩૫૯/૦૪ તા.૯–૧૧–૨૦૦૪ તથા હકક પત્રકની નોંધ નં. ૧૫૧૨ તા. ૧૪–૧૨–૨૦૦૪.

(૨૦) કલેકટર રાજકોટના ઉપરોકત જમીન વીડીમાંથી ખેડવાણ કરવાની પરવાનગીનો હુકમ ક્રમાંક રેવ/ટિન/વડખ/૨૯/૨૦૦૪ તા. ૧૯–૮–૨૦૦૪ તથા તેની હકક પત્રક નોંધ નં. ૧૪૭૬ મંજૂર તા. ૩૦–૯–૨૦૦૪ તેમજ તે અંગે સુધારા હુકમ ક્રમાંક રેવ/ટિન/વડખ/૨૯/૦૪ તા. ૯–૧૧–૨૦૦૪.

(૨૧) નાયબ કલેકટરશ્રી રાજકોટ ધ્વારા શ્રી ગોપાલસિંહ ટેમુભા તથા બીજા કુટુંબી શીલીંગ કરતા વધુ ખેતી જમીન ધારણ કરતા નથી તેવો હુકમ ક્રમાંક પ્રા.ક./ઢગ/ખે.જ./ટો.મ.ક.૩૫/નં. ૨/૨૦૦૧ તા. ૯–૧૨–૨૦૦૩ તથા તેને બહાલી આપતો સરકારશ્રી નો હુકમ ક્રમાંક એસ/૩૦/એસ.સી.એ./૬૩૫૯/૧૧૯૩ તા.૨૬–૩–૨૦૦૪ તેની નકલ નથી તેવા તા. ૧૨–૮–૨૦૧૬ નો દાખલો છે તથા તેના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૧૪૩૩ મંજૂર તા. ૧–૫–૨૦૦૪.

(૨૨) ઉપરોકત જમીનના સહમાલિકોએ આપેલા કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

ક્રમ	આપનારનું નામ	તારીખ
(૧)	સગીર શિલ્પાબા ગુણવંતસિંહના વાલી તથા વારસદાર શ્રી ગુણવંતસિંહ ભીખુભા ગોહીલ	તા. ૧૭–૭–૧૯૯૯
(૨)	શ્રી હંસાબા ટેમુભા જાડેજા	તા. ૭–૭–૨૦૦૦
(૩)	શ્રી જ્ઞાનબા ટેમુભા જાડેજા	તા. ૧૦–૮–૨૦૦૦
(૪)	શ્રી કિશોરસિંહ મહેન્દ્રસિંહ તથા બીજા ત્રણ	તા. ૧૮–૮–૨૦૦૦

(૨૩) શ્રી ગોપાલસિંહ ટેમુભા વિ. ની ખેતી જમીનની માલિકી અંગે ઉતરોતર હકક પત્રકની નોંધો (૧) નં. ૯૪૮ તા. ૧૧–૧–૨૦૦૦, (૨) ૮૦૭/૧ થી ૮૦૭/૪ તા.૪–૧૧–૧૯૯૫, (૩) નં. ૮૦૬

તા.૪–૧૨–૧૯૯૫, (૪) નં. ૮૦૫ તા.૪–૧૧–૧૯૮૫, (૪) ૮૦૪ તા. ૪–૧૧–૧૯૯૫, (૫) નં. ૮૦ તા.૧૯–૬–૧૯૬૩.

(૨૪) મામલતદાર તથા કૃષિ પંચ – મોરબીનો હુકમ ક્રમાંક સીલીંગ/૨૫૩/૭૬ તા.૪–૬–૧૯૮૧.

(૨૫) રાજકોટ તાલુકાના ઘંટેશ્વરની ગામ માપણીની જંગલ બુક શ્રી ટેમુભા કલ્યાણસિંહ વિ. ના નામની જમીન ૨૨૮–૨૦ તથા ટીપણીની નકલ.

૧૬. વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન તથા હદદીશા :–

પરિશિષ્ટ "૧"

ગુજરાત રાજય રજિસ્ટ્રેશન જિલ્લા રાજકોટના પેટા હલ્લા રાજકોટના શહેર રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાં સમાવિષ્ટ ઘંટેશ્વર ગામે રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૦ પૈકી ૩ / પૈકી ૧ પૈકી / ૨ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ કે જેનો સમાવેસ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ની સૂચિત શહેરી વિકાસ યોજના ૩૬/૩ (ઘંટેશ્વર) ના મૂળ પ્લોટ નંબર ૪૯ માં થાય છે અને જેના અંતીમખંડ નંબર ૪૯/૨ છે તેની જમીન ચો.મી. ૭૭૩૧.૬૯ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી. ૮૬૦.૧૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૮૫૯૧.૭૯ ઉપર આવેલ સૂચિત હાઈરાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ માં આવેલ ટાવર "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" તે "ઓરમ વેસ્ટએન્ડ" નામે ઓળખાતો પ્રોજેકટ તેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉપરોકત "ઓરમ વેસ્ટએન્ડ" પ્રોજેકટ માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકા તા. ૨૯–૦૩–૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર થયેલ તથા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા ધ્વારા તા. ૧૮–૦૭–૨૦૨૨ ના રોજ આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૧૨૩ થી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. સુચીત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "ઓરમ વેસ્ટએન્ડ" હાઈરાઈઝ સંકુલમાં "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" એમ કુલ ચાર સંકુલ (ટાવર) છે તેમાં સુચીત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

ટાવર "એ" થી "ડી" તમામ સંકુલમાં બેઝમેન્ટ માં કવર્ડ પાર્કીંગ, આઠ સીડી આઠ લીફટ, ચાર ફાયર લીફટ, ચાર પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ છે.

ટાવર "એ" થી "ડી" તમામ સંકુલમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે લીફટ એક ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ છે.

ટાવર "એ" થી "ડી" તમામ સંકુલમાં પ્રથમ મજલે થી ચૌદમાં મજલે સુધી ૧ લીવીંગ, ૧ ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, સી.બી., વોશ / રેફયુઝ એરીયા, બાલ્કની રીફયુઝ એરીયા એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, બે લીફટ, એક ફાયર લીફટ તથા પેસેજ નું બાંધકામ છે તથા ટેરસ માં સીડી રૂમ તથા પેસેજનું બાંધકામ છે તથા ટેરેસ છે.

દરેક ટાવર માં કુલ ૫૬ (છપ્પન) યુનીટ છે એટલે "એ" થી "ડી" માં કુલ ૨૨૪ (બસ્સો ચોવીસ) યુનીટ છે.

ઉપરોકત તમામ ચાર ટાવર વચ્ચે નીચે જણાવેલ સામાન્ય સુવિધા છે.

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

ઉપરોકત "ઓરમ વેસ્ટએન્ડ" પ્રોજેકટવાળી જમીનની હદદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ટી.પી. રીઝર્વેશન વાળી જમીન છે.

દક્ષિણે : ૧૮.૦૦ મી. પહોળો રસ્તો છે.

પુર્વે : એફ.પી. નં. ૪૫/૩ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૧૦.૫૦ મી. પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ "૨"

ઉપરોકત "ઓરમ વેસ્ટએન્ડ" ના નામે ઓળખાતા હાઈરાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગમાં "ટાવર–એ" માં પ્રથમ માળે આવેલ ફલેટ નં. એ–૧૦૧ કે જો રેરા કાર્પેટ એરિયા ચો.મી. ૮૭.૫૩ ચોરસ મીટર (આશરેચો.ફુટ ૯૪૨.૧૬) છે તે તથા ફલેટનાં હિસ્સા સમાવિષ્ટ પરંતુ જેનો સમાવેશ રેરા માં અલગ થી દર્શાવા ને પાત્ર છે એવા કિચનને લાગુ વોશ એરિયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. ૩.૦૫ (આશરે ચો.ફુટ ૩૨.૮૩) તેમજ ફલેટ ના હિસ્સા તરીકે લીવીંગ ડાયનીગ ને લાગુ બાલ્કની એરિયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. ૧.૭૬ (આશરે ચો.ફુટ ૧૮.૯૫) આશરે મળી કુલ એરિયા ચો.મી. ૯૨.૩૪ (આશરે ૯૯૨.૯૪ ચો.ફુટ) થાય છે જેમાં ૧ લીવીંગ, ૧ ડાયનીંગ, કીચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, સી.બી., વોશ રીપુઝ એરીયા, બાલ્કની રીફયુઝ એરીયા વિગેરે આવેલ છે. ઉપરોકત ફલેટમાં વિજ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ છે તે ફલેટની હદદીશા.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

પરિશિષ્ટ–"૩"

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ '૧' માં જણાવેલ ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીગની જગ્યા, લીફટ, લીફટ રુમ, તથા ખુલ્લી જગ્યા, પ્રવેશ, સમગ્ર ઈમારતની સીડી, ચાલ, સમગ્ર મિલકતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણ, વિજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ બહારની દિવાલ, ડક વિગેરે આ પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સહીયારી સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાંજ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

સામાન્ય સુવિધામાં સામેલ કલબ હાઉસ તથા તમામ પ્રકારની સામાન્ય સુવિધા કે જેનો રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તેમાં ખરીદનારને તેના ફલેટ ના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણે અન–ડીવાઈડેડ જમીન એરીયા ચો.મી ૧.૦૦ ના અવિભાજય ભાગનો હકક હિસ્સો મળશે. ફલેટની કિંમતમાં તેનો સમાવેશ થાય છે. અર્થાત ઉપરોકત જણાવેલ અવેજ ૮હઃઘ(ય્ભ્ચ્ન્ત્ઃઘ૯ માં સમાવિષ્ટ થઈ જાય છે.

એ રીતે ઉપરોકત વિગતો કબુલ રાખીને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે. જે બન્ને પક્ષકારોને જાતે તથા તેમના એજન્ટ, પ્રતિનિધિ, અધિકૃત વહીવટકર્તા તથા વંશ વારસો તમામને બંધનકર્તા છે તે બદલ આ નીચે સહી કરી સાક્ષીઓ નખાવી આપી છે.

મુ. રાજકોટ તા. – –૨૦૨૨

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

————————————— —————————————

શ્રી આશિષ ગોપાલકૃષ્ણ મહેતા તે
મે. કસ્તુરી એન્ટરપ્રાઈસના નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા

અધિકૃત વહીવટકર્તા

____

ફચબોઢધભકતભદમઢકબીભ મભભમ