ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ હેઠળ
ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરની નવી હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૮/૨ પૈકીના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, એફ.પી. નં. ૧૩૩ પૈકી, પ્લોટ નં. ૭ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧૩૩/૭/૩ (૭/૩)ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૨૬-૦૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''હરિવા ગોલ્ડ''**ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી ......ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.......કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......., વોશ એરીયા ચો.મી.આ......., ઓપન ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ......., બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ......છે તે ફ્લેટ નં...........નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. /- અંકે રૂપિયા પૂરા.

બાંધકામ પરવાનગી નં.: ૯૧, તા. ૧૭-૮-૨૦૨૩

રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ નં. :

PR/GJ/RAJKOT/OTHERS/ / , તા.:

---

૧)

(PAN No.:)

....., પુખ્ત, ઉ.વ.આ. , ધંધો :

ઠે.:

....**તે મિલ્કત ખરીદનાર**

<u>જોગ લખી આપનાર</u>

હરિવા બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

પેઢીના (PAN No.: AAQFH1960E)

૧) પરાગભાઈ દિનેશભાઈ સંચાણીયા

....., પુખ્ત, ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો : વેપાર

૨) નીશિથ સતીષકુમાર કલોલા

....., પુખ્ત, ઉ.વ.આ. ૩૦, ધંધો : વેપાર

૩) નવિનભાઈ વિરજીભાઈ પોરીયા

....., પુખ્ત, ઉ.વ.આ. ૫૨, ધંધો : વેપાર

ઠે.: આશુતોષ બંગલોઝ, બંગલા નં. ૧, એવરેસ્ટ પાર્ક-એ,

શેરી નં. ૪, મેકડોનાલ્ડ પાછળ, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ...................... **તે મિલ્કત વેચનાર**

(ભાગીદાર નં. ૧ જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તા દરજ્જે)

જત તમો જોગ આ વેચાણના દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરની નવી હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૮/૨ પૈકીના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, એફ.પી. નં. ૧૩૩ પૈકી, પ્લોટ નં. ૭ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧૩૩/૭/૩ (૭/૩)ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૨૬-૦૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''હરિવા ગોલ્ડ''**ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી ......ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.......કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......., વોશ એરીયા ચો.મી.આ......., ઓપન ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ......., બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ......છે તે ફ્લેટ નં........... આજરોજ તમોને રૂા. /- અંકે રૂપિયા પૂરામાં આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનારને વેચાણથી આપીએ છીએ.

(૨) અમો ભાગીદારી પેઢીએ પ્લોટ નં. ૭ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧૩૩/૭/૩ (૭/૩)ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૨૬-૦૭ ઉપર બાંધકામ પરવાનગી નં. ૯૧, તા. ૧૭-૮-૨૦૨૩ની પરવાનગી તથા એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાનના હક્ક-અધિકારો સહિત રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નં. ૯૩૪૩, તા. ૨૧-૮-૨૦૨૩ના રોજ નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી નીતાબેન આશિષભાઈ ડોડીયા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરાયેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન અનુસારનું ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સીક્સ્થ ફ્લોર ઉપર દરેક ફ્લોર ઉપર બે-બે ફ્લેટ તથા સેવન્થ ફ્લોર ઉપર એક ફ્લેટ અને ફ્લેટને લાગુ ટેરેસ તેમજ છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી

...૩

સહિતનું બાંધકામ કરેલ છે, જે એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ થતાં રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર ઈસ્યુ કરેલ છે. આમ, સદરહુ મિલ્કત અમો ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી-કબ્જા-ભોગવટાની આવેલ છે અને તેનો ચાહે તે રીતે ઉપયોગ-ઉપભોગ, વેચાણ-વ્યય-વ્યવસ્થા કે વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ સત્તા-અધિકાર છે. જે સત્તા-અધિકારની રૂઈએ સદરહુ બિલ્ડીંગ માંહેથી ......ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.......કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......., વોશ એરીયા ચો.મી.આ......., ઓપન ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ......., બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ......છે તે ફ્લેટ નં........... આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનારને વેચાણથી આપેલ છે.

(૩) સદરહુ દસ્તાવેજમાં પરિશિષ્ટ - 'એ'માં **''હરિવા ગોલ્ડ''**ના નામથી ઓળખાતાં સમગ્ર બિલ્ડીંગનું વર્ણન આવેલ છે તેમજ તે માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તથા ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. (જે ફ્લેટમાં લાગુ પડતું હોય તે) બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટ નં. નું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ:સીમા આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ - 'બી'માં દર્શાવેલ છે. તેમજ સદરહુ ફ્લેટને લગતી સહિયારી સુવિધાનું વર્ણન પરિશીષ્ટ 'સી'માં દર્શાવેલ છે તે ફ્લેટ નં. અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અનુસાર અમો વેચનારના તમામ હક્ક-અધિકારો સહિત રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરામાં આ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલ છે. અને સદરહુ ફ્લેટનો ચૂકતે અવેજ અમોને તમારા પાસેથી નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગનો કરી આપેલ છે.

(૪) સદરહુ **''હરિવા ગોલ્ડ''** બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશનવાળા રાજકોટ મહાનગર પાલિકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભનું પ્રમાણપત્ર, એપ્રુવ્ડ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુજબ ફ્લેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ-દીશા વિગેરેનું તમો ખરીદનારે જાતે ઈન્સ્પેક્શન કરી, જોઈ-તપાસ–ચોક્સાઈ કરી તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સ અંગે પૂરતી ચોક્સાઈ કરીને સદરહુ ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળેલ છે જેથી ફ્લેટની માપ-સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદ-હુદ-એરીયા તથા બાંધકામ કે બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સ અંગે તમારે કશો વાંધો-તકરાર રહેતા નથી.

(૫) સદરહુ ફ્લેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવાં કે - કોમન પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ પ્લેસ, વિગેરે કોમન ફેસેલીટીઝનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટ

હોલ્ડર્સ સાથે મળીને નક્કી થયેલ નીતી-નિયમ મુજબ કરી શક્શો અને આવો ઉપયોગ-ભોગવટો કરવામાં અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સને અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીસ)નો તમો ખરીદનાર ભાગ પાડી શક્શો નહીં કે તે ઉપર ખરીદનારનો કોઈ માલિકી-હક્ક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ - 'સી'માં કરવામાં આવેલ છે.

(૬) સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગ-રોગાન, વ્હાઈટ-વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શક્શો. તેમજ તમારા બિલ્ટઅપ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નિચર કરાવી શક્શો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને નુક્શાન થાય કે અસર થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કે સદરહુ બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનની વિરુદ્ધ કે કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામ મંજુરીથી વિરુદ્ધ કોઈપણ કાયમી પ્રકારના ફેરફાર કરી શક્શો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફ્લેટ તમોએ વેચાણથી રાખેલ છે.

(૭) સદરહુ ફ્લેટ પરત્વેના અમો જોગના મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજથી પ્રાપ્ત થયેલ તમામ પ્રકારના હક્ક-અધિકાર સહિત હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં તમોને વેચાણથી આપેલ છે અને તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને બિનતકરારી કબજો અમોએ તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. આજથી સદરહુ ફ્લેટના તમો કબ્જા-ભોગવટેદાર બનો છો. તે તમો તથા વંશ, વારસો, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી વંશ-પરંપરા ભોગવજો અગર ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. તેમાં હવેથી અમો વેચનારનો કે અમારો કે અમારા વારસોનો કે બીજા કોઈનો કોઈ પ્રકારનો સદરહુ ફ્લેટ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-હિત-હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, પ્રથમ હક્ક, ચાર્જ, અગ્ર હક્ક વિગેરે નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો વિગેરે નથી તેવું તમોને પાકું વચન તથા વિશ્વાસ આપીને સદરહુ ફ્લેટ તમો ખરીદનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલ છે.

(૮) સદરહુ ફ્લેટમાંના અમો વેચનારના તમામ હક્ક પૂરા થાય છે અને સદરહુ ફ્લેટ ઉપર અમો વેચનારે કોઈપણ વ્યક્તિ, બેંક, સંસ્થા કે અન્ય કોઈપણ પાસેથી લોન મેળવેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે લખાણથી ટ્રાન્સફર કરેલ નથી તેવા વચન અને વિશ્વાસ સાથે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનાર જોગ કરી આપેલ છે.

(૯) સદરહુ મિલ્કતને લગતાં કરવેરા, ચાર્જીસ તેમજ ફ્લેટને લગતાં તમામ વેરા તથા અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરા-ચાર્જીસ મકાન વપરાશના પ્રમાણપત્ર સુધીના ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી

...૫

અમો વેચનારની છે અને તે મુજબ અમોએ તે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. ત્યાર પછીના તમામ વેરા-ચાર્જીસ વિગેરે તમામ રકમ ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

(૧૦) સદરહુ ફ્લેટ **''હરિવા ગોલ્ડ''**ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. પરંતુ તમોને જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ વેચાણથી આપેલ છે તે ફ્લોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતો જ તમો ખરીદનારનો હક્ક-અધિકાર છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણથી આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહિયારી જગ્યા તથા સહિયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ-હિસ્સેદારો, કબ્જેદારો સાથેની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં **''હરિવા ગોલ્ડ''** બિલ્ડીંગ પડી જાય તો બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય હોલ્ડર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પૂર્વમંજુરીને આધીન રહીને નવું બિલ્ડીંગ તમો ખરીદનાર વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શક્શો અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફ્લેટનો ક્લેઈમ કરી શક્શો અને જેટલા સુખાધિકારના હક્કો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે તેવા અને તેટલાં જ અધિકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો તેમજ ભવિષ્યમાં કુદરતી કે આકસ્મિક આફતો જેવી કે - ધરતીકંપ, આગ, વાવાઝોડું, તોફાન કે અન્ય કારણોસર આ બિલ્ડીંગને નુક્શાન પહોંચે કે પડી જાય તો તે બાબતે અમો વેચનારની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદરહુ ફ્લેટ તમો ખરીદનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલ છે.

(૧૧) સદરહુ **''હરિવા ગોલ્ડ''**ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની અંગે અમોએ રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નં. , તારીખ : થી ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેક્લેરેશન રજીસ્ટર કરાવેલ છે. જે ડીડ ઓફ ડેક્લેરેશન મુજબ તમામ હોલ્ડર્સએ વર્તવાનું છે તેમજ તેમાં જણાવેલ સહિયારી સુવિધાઓનો સંયુક્ત રીતે તમામ હોલ્ડર્સે ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ મિલ્કત અંગેની અમોએ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬)ની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં. :
થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ રેરાના કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં.........., તા. થી નોંધાવેલ છે. જે સાટાખત કરારમાં દર્શાવેલ વિગતો તેમજ એલોટમેન્ટ લેટરમાં દર્શાવેલ વિગતો આપણે પક્ષકારોને

કબૂલ-મંજૂર તથા બંધનકર્તા છે. આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરાના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) એલોટીને કબ્જો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોય તેમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચર ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈઓ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચૂકવી આપવાને બંધનકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૪) સદરહુ **''હરિવા ગોલ્ડ''**ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળે આવેલ અગાસી-ટેરેસનો તથા અન્ય એમીનીટીઝ ઉપયોગ કરવાનો હક્ક તમામ હોલ્ડર્સનો સહિયારી રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ૨.૭૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત છે જ્યારે પ્રમોટરએ ૨.૬૯ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરેલ છે, જે પ્રાપ્ત છે. અગર પ્રિમીયમના ચૂકવણા અગર જીડીસીઆરમાં જણાવ્યા પ્રમાણે જુદી-જુદી યોજનાના અમલથી એફ.એસ.આઈ. ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ થયેલ છે.

(૧૫) સદરહુ ફ્લેટ તમોને રૂા.   /- અંકે રૂપિયા   પૂરામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલ છે અને તેની ચૂક્તે અવેજની રકમ અમોને નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે જેની આથી અમો તમો જોગ પહોંચ લખી આપીએ છીએ. અને જે ચૂક્તે અવેજની રકમ સંબંધે અમોને કોઈપણ જાતનો વાંધો-તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

રૂા.   /-   અંકે રૂપિયા

અમોને તમો પાસેથી મળેલ છે.

રૂા.   /-   કુલ રૂપિયા   પૂરા ઉપરોક્ત વિગતે અમોને તમારા પાસેથી મળેલ છે. જે મળ્યાની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. અવેજ સંબંધે હવે અમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(૧૬) સદરહુ તમોને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટ સંબંધે તમોએ નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું પાલન કરવાનું રહેશે :-

૧) સદરહુ **''હરિવા ગોલ્ડ''** બિલ્ડીંગમાં તમો ખરીદનારને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીની મિલ્કતોનું નીતિ-નિયમો મુજબ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે અથવા ટ્રાન્સફર કરવામાં આવનાર છે. એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુક્શાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શક્શો નહિ કે આજુબાજુ કે ઉપર-નીચેવાળાના શાંત, કબ્જા-ભોગવટાને નુક્શાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શક્શો નહિ કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુક્શાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શક્શો નહિ.

૨) આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ 'બી'માં તમો ખરીદનારને વેચાણથી આપેલ સદરહુ ફ્લેટનું બિલ્ટઅપ એરીયાનું માપ-સાઈઝ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજૂર કરેલ પ્લાનમાં માપ-સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શક્શો નહીં.

૩) સદરહુ ફ્લેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયના કોઈપણ ભાગ પરત્વે તમો ખરીદનારનો એકલાનો કબ્જો-ભોગવટો કે અન્ય કોઈ હક્ક - અધિકાર રહેશે નહીં તેમજ પરિશિષ્ટ 'સી'માં દર્શાવેલ સુવિધા પરત્વે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ વરાડે પડતો હિસ્સાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા અધિકાર પ્રાપ્ત કરે છે. આવી સુવિધા કાયમને માટે સહિયારી રહેશે અને ફ્લેટને આનુષંગીક તથા અવિભાજ્ય છે જે ફ્લેટ સાથે આપોઆપ ટ્રાન્સફર થઈ જશે. તેવી સુવિધા અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને જુદા ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરવા દેવા તમોને અધિકાર નથી. જે હેતુ માટે અને ફ્લેટ હોલ્ડરો માટે આ સુવિધા બનાવેલ હોય તે હેતુ સિવાય અને ફ્લેટ હોલ્ડરો સિવાય તેનો અન્ય ઉપયોગ કરવા, કરાવવા પણ તમોને અધિકાર નથી.

૪) તમારા ફ્લેટના એરીયાવાળા કબ્જાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતોવખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે.

૫) આ તમોને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટમાં વાયબ્રેશન થાય કે સ્ટ્રક્ચરને નુક્શાન પહોંચે તેવી કોઈ કામગીરી કે કાર્યવાહી કરવાની નથી અને તેનો ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે.

...૮

૬) આ તમોને વેચાણથી આપવામાં આવેલ ફ્લેટ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન સાથે વેચાણથી આપેલ છે. જે ઈલે. કનેક્શનના મીટર તમોએ તમારા ખર્ચે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે. તેમાં જરૂર પડ્યે અમારે સહીઓ કરી આપવાની છે.

૭) આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમો ખરીદનારને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો-તકરાર તમો ઉઠાવી શક્શો નહીં.

૮) અમો વેચનાર પ્રમોટર રેરાની જોગવાઈઓ હેઠળ નિયત કરેલ સમયમર્યાદા મુજબ પાંચ (૫) વર્ષ અથવા વખતોવખત રેરાના કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ ફ્લેટ ના બાંધકામ સંબંધિત વર્તવાનું રહેશે અને તે કાયદાકીય જોગવાઈઓ મુજબ કોઈ ક્ષતિ કે ખામી જણાઈ આવે તો અમો વેચનારએ રેરાના કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ તે ક્ષતિ/ખામી દૂર કરી આપવાની રહેશે.

૯) તમો ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકંડીશનરની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ-સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારએ કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

૧૦) પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેનું કમ્પલીશન સર્ટિફીકેટ આવી ગયા બાદ પ્રમોટરનો એફ.એસ.આઈ.નો કે વધારાની એફ.એસ.આઈ.નો કે એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ છેલ્લા માળ ઉપર આવેલ અગાસીમાં કોઈ હક્ક રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૧) પ્રમોટર દ્વારા રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર કરવામાં આવતી રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી અંગેની પ્રક્રિયામાં તમો ખરીદનાર/એલોટીએ સંપૂર્ણ સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને તે અંગે જરૂરી દસ્તાવેજો પૂરાં પાડવાના છે. ખરીદનાર/એલોટીએ સોસાયટીના સભ્ય ફરજીયાત થવાનું છે.

...૯

(૧૭) સદરહુ મિલ્કતને લગતા અમો વેચનારના પુરોગામીના તથા અમો વેચનારના હક્ક-અધિકારો દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જે દસ્તાવેજોનું તમોએ જોઈ-તપાસી ખરાઈ કરેલ છે અને જે નીચે દર્શાવેલ ટાઈટલ ડીડ્ઝ આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે.

૧) રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નં. ૯૩૪૩, તા. ૨૧-૮-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી હરિવા બિલ્ડકોન ભાગીદારી પેઢી જોગ નીતાબેન આશિષભાઈ ડોડીયા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૨) રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના ૪ નંબરની બુકના નં. ૫૬૭૭, તા. ૧૯-૭-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

૩) રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નં. ૬૪૪૯, તા. ૨૩-૧૦-૨૦૦૦ ના રોજ નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી આશિષ વાલજીભાઈ ડોડીયા વિગેરે જોગ રામજી માધવજી કામદારના કુલમુખત્યાર વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ડોડીયાએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૪) રામજીભાઈ માધવજીભાઈ કામદારએ તા. ૧૫-૫-૧૯૮૬ના રોજ વાલજીભાઈ ડોડીયાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૫) રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગીની નકલ.

૬) રાજકોટના મહે. સિવિલ જજ સાહેબશ્રીએ દિ.પર.અ.નં.: ૮૮૬/૨૦૧૭ના કામમાં ઈસ્યુ કરેલ હેરશીપ સર્ટિફીકેટની નકલ.

૭) રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૮૦, વોલ્યુમ નં. ૨૯૫, તા. ૧૯-૧-૧૯૬૩ (રજી. અનુ. નં. ૨૩૨૧, તા. ૧૭-૮-૧૯૬૨)ના રોજ રામજી માધવજી કામદાર જોગ જયંતિલાલ ગોવિંદજીભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૮) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા કબ્જો સોંપ્યાનું રોજકામ તથા પુનઃરચના મૂલ્યાંકન પત્રકની નકલ

૯) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરાયેલ એપ્રુવ્ડ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.

...૧૦

૧૦) રાજકોટ તાલુકા મામલતદારના બિનખેતી હુકમ નં.: લેન્ડ-૨૬૬, તા. ૨૮-૧-૧૯૬૧ના બિનખેતી હુકમની નકલ.

૧૧) રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૬૫૨, તા. ૨૭-૮-૧૯૬૦ના રોજ નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી જયંતિલાલ ગોવિંદજી વિગેરે જોગ પટેલ પાંચા કુરજી વિગેરેએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૧૨) દિનકરરાય મગનલાલએ તા. ૧૧-૯-૧૯૬૧ના રોજ જયંતિલાલ ગોવિંદજીભાઈ કુંડલીયાને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૩) વનમાળીદાસ દેવકરણએ તા. ૩-૮-૧૯૬૦ના રોજ ચંદુલાલ વનમાળીદાસને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

૧૪) ઉત્તરોત્તર પ્રમોલગેશનથી રેવન્યુ રેકર્ડઝની નકલ.

ઉપરોક્ત ટાઈટલ ડીડ્ઝ તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧૯) Severability **- અલગતા બાબત**

આ કરાર હેઠળની 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 આ કરારના હેતુ 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 પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૦) Construction of the Project/Appartment**-પ્રોજેક્ટ/બિલ્ડીંગનું બાંધકામ**

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો એફ.એસ.આઈ., એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબૂલ કરે છે કે બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. તેમજ ટેરેસના તમામ હક્ક-અધિકારો **હરિવા ગોલ્ડ ફ્લેટ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન**ના કે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) રહેશે.

...૧૧

(૨૧) Right of Allottee to use Common Areas and Facilities Subject to Payment of total Maintenance Charges – **સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી-સાચવણી) ખર્ચની ચૂકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક.**

એલોટી આથી કબૂલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી કે એસોસીએશન દ્વારા નક્કી થયા મુજબ તથા બીલ મૂકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે તેમજ સંપૂર્ણ યુનિટના દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ કોમન એરીયાના મેઈન્ટેનન્સની સંપૂર્ણ જવાબદારી ઈરા ફ્લેટ્સ ઓનર્સ એસોસીએશનને સોંપી આપવાની રહેશે.

(૨૨) Dispute Resolution – **વિવાદનો ઉકેલ**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ હેઠળની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

(૨૩) આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ પરિશિષ્ટ - 'એ', 'બી', તથા 'સી' નીચે મુજબ છે—

શેડયુલ ''એ''

''હરિવા ગોલ્ડ''ના નામથી ઓળખાતા સમગ્ર બિલ્ડીંગની વિગત

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરની નવી હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૮/૨ પૈકીના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, એફ.પી. નં. ૧૩૩ પૈકી, પ્લોટ નં. ૭ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧૩૩/૭/૩ (૭/૩)ની જમીન ચો.મી.આ. ૬૨૬-૦૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''હરિવા ગોલ્ડ''**ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનું વર્ણન તથા ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે— સદરહુ બિલ્ડીંગમાં વણવેચાયેલ હિસ્સો .... ચો.મી. છે.

...૧૨

ઉત્તરે : ૧૨-૦૦ મીટરનો પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ છે.

દક્ષિણે : અન્યની માલિકીની મિલ્કત આવેલ છે.

પૂર્વે : જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ સબ-પ્લોટ નં. ૧૩૩/૭/૨ની મિલ્કત આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ ''બી''

ફ્લેટ નં. ની વિગત

સદરહુ **''હરિવા ગોલ્ડ''**ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તથા ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. (જે ફ્લેટમાં લાગુ પડતું હોય તે) બિલ્ટ-અપ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટ નં. ની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે —

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

પરિશિષ્ટ ''સી''

સહીયારી સુવિધાની વિગત

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ ''એ''માં દર્શાવેલ લૉ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીનનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, વોટર ટેન્ક, સીડી, લીફ્ટ, લીફ્ટરૂમ, સબમર્સીબલ પંપ તેમજ કોમન ઈલે. કનેક્શન તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ, કોલમ, પ્લીન્થ, સપોર્ટીંગ વોલ, કોમન પ્લમ્બરીંગ કનેક્શન, કોમન વોટર કનેક્શન, કોમન પેસેજ, આઉટર વોલ વિગેરે તમામ કોમન ફેસેલીટીઝ તરીકે ગણવાની

...૧૩

રહેશે. **''હરિવા ગોલ્ડ''** ના નામથી ઓળખાતાં બિલ્ડીંગના પ્રવેશદ્વાર, ડ્રેનેજ સીસ્ટમ, સબ-મર્સીબલ પંપ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનો, ડ્રેનેજ માટેની પાઈપલાઈન તથા પાણી માટેની પાઈપ લાઈનમાં જ્યારે જરૂર પડે ત્યારે રીપેરીંગ કરવા માટે કોઈપણ રીતે કોઈપણ માલિકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ-સહકાર આપવાનો રહેશે. **''હરિવા ગોલ્ડ''** ના નામથી ઓળખાતાં પ્રોજેક્ટવાળી સમગ્ર મિલ્કતમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા પ્રમોટરે આપેલ એમેનીટીઝનો ઉપયોગ દરેક ફ્લેટ ધારકોએ કોમન રીતે / સહિયારી રીતે કરવાનો રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

આ શેડયુલ ''સી'' માં દર્શાવેલ કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરીયા દરેક હોલ્ડર્સ વચ્ચેની સહીયારી સુવિધા છે અને તે કાયમ માટે અવિભાજય છે.

સદરહુ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ પ્રકારના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે તમામ પ્રકારના ખર્ચની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે રહેશે.

આ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, સ્વેચ્છાએ, સમજી-વિચારી, બિનકેફે, સાવધાનપણે, કોઈની કોઈપણ જાતની ધાક-ધમકી કે દબાણને વશ થયા વગર મુક્ત સંમતિથી ઉપર મુજબની ચુકતે અવેજની રકમ સ્વીકારી લખી આપેલ છે. અને તેમાં અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી સહિત બધાને કબુલ-મંજુર સહી છે.

રાજકોટ.
તારીખ :

અત્ર...મતુ   અત્ર..શાખ

____

(હરિવા બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે)

૧. ________________________

૨. ________________________