



:: ઓનરશીપના ધોરણે ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજેગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૨ પૈકી ૧, જેના ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૧ (મવડી) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૮૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૪/૧ ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૯૬-૩૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર માંહેથી તેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ., તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ - ૧૯૭૩ હેઠળ વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂ.

RERA REG. NO.

પ્રથમ પક્ષકાર :-

શ્રી.....,
હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો :
રહે.,
.....,

::::: તે ફ્લેટ ખરીદનાર / એલોટી :::::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ ખરીદનાર / એલોટી તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)
(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

અને બીજા પક્ષકાર :-

'શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દરજજે :- (PAN : ADTFS 8368 P)

- (૧) શ્રી ભરતભાઈ ખોડાભાઈ બોધરા,
- (૨) શ્રી પ્રભુદાસ છોટાલાલ બારોટ,
- (૩) શ્રી મુકેશભાઈ પ્રકાશભાઈ દોશી,
- (૪) શ્રી સુનિલભાઈ બળવંતરાય વોરા,
- (૫) શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ કિરીટભાઈ જીવાણી,
- (૬) શ્રી શૈલેષભાઈ તળશીભાઈ ગેડીયા,
- (૭) શ્રીમતિ સોનલબેન મનોજભાઈ અંબાણી,
- (૮) શ્રી રમણીકભાઈ લાલજીભાઈ કણસાગરા,
- (૯) શ્રી જેન્તીભાઈ ગોવિંદભાઈ ત્રાંબડીયા,
- (૧૦) શ્રીમતિ હર્ષિદાબેન યોગેશભાઈ અંબાણી,
- (૧૧) શ્રી હિતેષભાઈ જીવરાજભાઈ ભાડુકીયા

બધા હિન્દુ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,
ઠે. મવડી રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૯૨, હેમાદ્રી એપાર્ટમેન્ટ-૧ ની સામે,
અવધ રેસીડેન્સીની પાછળ, મવડી, રાજકોટ - ૩૬૦૦૦૪

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ૪ તથા ૬ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે.

::::: તે ફ્લેટ વેચનાર / પ્રમોટર :::::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ વેચનાર / પ્રમોટર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

જત તમો ફલેટ ખરીદનાર / એલોટી જોગ અમો ફલેટ વેચનાર / પ્રમોટર આ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ કે :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજેગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૨ પૈકી ૧, જેના ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૧ (મવડી) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૮૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૪/૧ ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૯૬-૩૭ કે જે અમો વેચનાર 'શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ અમારા જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૬૦, તા.૨૨/૦૧/૨૦૧૯ થી શ્રી કાશ્મીરાબેન મુકેશભાઈ દોશી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને તે રીતે સદરહું જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૭૩૦, તા.૦૯/૦૮/૨૦૧૯ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે અને તે રીતે સદરહું જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનું રહેણાંક હેતુ માટેની 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી ટાવર 'એ' તથા 'બી' નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે જેમાં સેલરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સીકસથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, પુજા, બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેવનથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, પુજા, બે ટેરેસ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ એમ કુલ ૫૬ (છપ્પન) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું અમોએ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' નામકરણ કરેલ છે અને તે રીતે સદરહું 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર માંહેથી તેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ., તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટ અમો વેચનારના સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીનો આવેલ છે, સદરહું 'શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી કે જે અમોએ રજી. અનું. નં. ૬૭૭૯, તા.૧૦/૧૦/૨૦૧૮ થી ભાગીદારી દસ્તાવેજ નોંધાવેલ છે જેમાં આજની તારીખ સુધી કોઈપણ ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી તેમજ અમારી ભાગીદારી પેઢીના બધા ભાગીદારોએ અમો બન્ને ભાગીદારોને આપેલ સત્તા આજની તારીખે ચાલુ જ છે જે સત્તાના આધારે મિલ્કતોનો વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

- (૨) સદરહું 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર માંહેથી તેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ., તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટ હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે જ સ્થિતિમાં તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી, કબ્જા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારો સહિત આજરોજ તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. પુરામાં અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. તેના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ અમોને આ દસ્તાવેજના પેરા-૧૨ માં જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. (તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહું ફ્લેટ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

- (૩) સદરહું 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ની સંપૂર્ણ મીલ્કતનું વર્ણન અને ચતુ:સીમા આ દસ્તાવેજના શેડયુલ - 'એ' માં દર્શાવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું વર્ણન અને સ્વતંત્ર રીતે ભોગવવાના ભાગનું તથા ચતુ:સીમાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ - 'બી' માં દર્શાવેલ છે, તેમજ સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના શેડયુલ - 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

- (૪) સદરહું 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર-'એ' તથા 'બી' ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત માંહેથી આ નીચે લખ્યા શેડયુલ - 'બી' માં દર્શાવેલ વિગત વાળો ફ્લેટ તમોને આ દસ્તાવેજથી ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપીએ છીએ તેમજ સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ તથા બહુમાળી ઈમારત માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ

વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીના અનુક્રમે **અનુક્રમ નં., તા./...../.....** થી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ ૧૯૭૩ અન્વયે એ.ઓ.પી. ના નિયમોનું ડેકલેરેશન કરેલ છે, જે અનુસાર આ બહુમાળી ઈમારત માંહેના ફલેટ 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.

- (૫) સદરહુ ફલેટ વાળા '**હાર્મોનિ એકઝોટિકા**' ટાવર-**'એ'** તથા '**બી**' ના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફિકેશન વાળા બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન તેમજ ફીક્ષર્સ, ફીટીંગ્સ જેવા કે બારી દરવાજા તથા લોકનું, પ્લંબીંગ કામનું, સંડાસ-બાથરૂમમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફિટીંગ્સ, ટાઈલ્સ ફિટીંગ્સ તથા ઈન્સ્ટોલમેન્ટ્સ તેમજ સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે કબ્જો સંભાળતા પહેલા જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી, કરાવી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરીને તે અંગે તમોને પુરતો ન્યાય મળેલ છે અને તે અંગે તમોને કોઈ વાંધો તકરાર ન હોવાથી આ ફલેટનો કબ્જો, ભોગવટો તમોએ સંભાળેલ છે. આમ આ ફલેટની માપ સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહુદ્દ એરીયા તથા બાંધકામ તેમજ ફીક્ષર્સ, ફીટીંગ્સ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી અને ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.
- (૬) સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગ પૂરતો અબાધિત કબ્જો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરી શકશો.
- (૭) સદરહુ ફલેટના બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો, (સ્ટેરકેઈસ) કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, લીફ્ટ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય યુનીટ ઓનર્સ / કબ્જેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય યુનીટ ફલેટ માલીક / 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.
- (૮) સદરહુ ફલેટના 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 ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.
- (૯) સદરહુ ફલેટ 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 ફલેટના 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 ફલેટ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોસીએશનના બાયલોઝને આધીન રહીને તેની વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.
- (૧૦) સદરહુ '**હાર્મોનિ એકઝોટિકા**' ટાવર ના જે ફ્લોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ તમોને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ છે, તે ફ્લોર ઉપર અને તેજ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયા પુરતું તમારું 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 '**હાર્મોનિ એકઝોટિકા**' ટાવર વાળું બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય યુનીટ ઓનર્સ

સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પૂર્વ મંજૂરીને આધીન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતા ખર્ચે બંધાવી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફ્લોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ડઅપ એરીયાનો ફ્લેટ મળેલ છે, તે જ ફ્લોર ઉપર તેજ જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ડઅપ 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.

(૧૧) સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરી કરાવી 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 તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ દસ્તાવેજની નકલો આજરોજ તમોને રૂબરૂ સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડ્યે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨) સદરહુ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર—'એ' તથા 'બી' ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર નામ. સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યક્તિનું કે પેઢીનું કે કોઈપણનું લેણું 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 તેવું 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.

રૂા. _____ પૈ.

વિગત

રૂા. /— — અંકે રૂપિયા પુરા મળેલ છે.

રૂા. /— — અંકે રૂપિયા પુરા મળેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે તમારા તરફથી સદરહુ ફ્લેટના ચુકતે અવેજની રકમ મળી ગયેલ છે, જેની આથી અમો વેચનાર પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તેમજ આ મિલ્કતના અવેજ બાબતે ભવિષ્યમાં અમારે કોઈ વાંધો તકરાર લેવાના રહેતા નથી, જેની આથી સ્પષ્ટ કબુલાત આપીએ છીએ.

(૧૩) સદરહુ ફ્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ કબ્જો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે, જે હકીકતે સદરહુ ફ્લેટ સીટી સર્વે ઓફીસ કે સહકારી કચેરીમાં કે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં 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, કંમ્પલીશનની તારીખ સુધીના અમારે ભરી આપવાના છે. ત્યાર પછીના આવા તમામ વેરાઓ ફ્લેટને લગતા તમામ તમો વેચાણ રાખનારએ ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સંબંધમાં નીચેની ખાસ ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

એ) 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર—'એ' તથા 'બી' માં તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપરાંત બાકીના ફ્લેટસ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બીલ્ડીંગના 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 ટયુશન ક્લાસીસ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશે નહીં કે વિદ્યાર્થીને ભાડે આપી શકશે નહીં તેમજ અન્ય કોઈને ભાડે આપતા પહેલા ભાડુઆતની તમામ વિગતો એસોસીએશનને લેખિતમાં આપવાની રહેશે અને જો એસોસીએશન

'ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર' આપે તો જ જે તે ભાડુઆતને ફ્લેટ ભાડે આપી શકાશે અને આ બાબતે એસોસિએશનનો નિર્ણય આખરી ગણાશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે જે તમોએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

- બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના શેડયુલ – 'બી' માં તમારી માલીકીની જગ્યાના બીલ્ડઅપ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે, તેમજ મંજૂર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં. સદરહુ ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનના 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 એસોસિએશનની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
- સી) **'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર- 'એ' તથા 'બી' વાળા 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 ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસિએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલે. ચાર્જીસ વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોસિએશનને ચુકવી આપવાનો રહેશે.
- ડી) સદરહુ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસિએશનમાં બન્ને ટાવર માંથી બે-બે કારોબારી સભ્યો એમ મળી કુલ ૪ (ચાર) કારોબારી સભ્યો 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.
- ઈ) તમારી એક્સ્ક્લ્યુઝીવ પર્ગેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબ્જા, ભોગવટાનો ફ્લેટ બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે કોર્પોરેશન 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 અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસિએશનને વરાડે પડતા ટેક્સ કે ખર્ચની રકમ તમારે ચુકવી આપવાની છે.
- એફ) 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. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસિએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે તેમજ એસોસિએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેતી રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ – બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત ઉપર એસોસિએશનનો અગ્રહકક રહેશે.
- જી) સદરહુ ફ્લેટ ધારકોએ બિલ્ડીંગના સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગનો જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ ફ્લેટ માલીકોના કોઈપણ જાતના ધંધા રોજગારના એટલે કે કોમર્શીયલ વાહનોનું બિલ્ડીંગના સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગમાં પાર્ક કરવા દેવામાં આવશે નહીં.
- (૧૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુષંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.
- એ) સદરહુ બીલ્ડીંગના ટોપ ફ્લોર ઉપર અગાશી આવેલ છે. જે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસિએશનને સોંપવામાં આવશે અને બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ મળનારી એફ.એસ.આઈ. તથા એડિશનલ એફ.એસ.આઈ. તથા ફ્લેટના કોમન એરીયાના હકકો ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસિએશનના રહેશે તેમાં અમો વેચનારનો કોઈ હકક રહેશે નહીં તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કોમન એરીયાનો વહીવટ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસિએશનને સોંપી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને

સદરહુ બીલ્ડીંગના ટોપ ફ્લોર ઉપર અગાશી આવેલ છે જે અગાશીમાં તમો કે અન્ય યુનીટ માલીકોનો કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. આ ઈમારતના યુનીટ ઓનર્સ આ અગાશીને સહીયારી સુવિધામાં સામેલ કરી તેનો ઉપયોગ કરી શકશે જેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબ્જેદાર સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. તમારે અગાસીમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી કે અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબ્જેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી કે મોબાઈલ ટાવર કે હોર્ડિંગ્સ અગાસી ઉપર મુકવાના નથી તેમજ અગાશીને કોમન સુવિધામાં સામેલ કરી તેનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની રહેશે તેમાં અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને તમો ખરીદનાર જોગ કરી આપેલ રજી. સાટાખત અનું. નં., તા./...../..... માં જણાવેલ તમામ જોગવાઈઓ અને શરતો ગ્રાહ્ય રહેશે.

- બી) તમો ખરીદનારએ એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ 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) **'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર- 'એ' તથા 'બી'** માં આવેલ ફ્લેટની માલીકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો માલીકી હક્ક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **"હાર્મોનિ એકઝોટિકા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ના સભ્ય થવું તમારા માટે ફરજીયાત છે અને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય દરજ્જે જોડાવવા એલોટી આથી સહમત થાય છે અને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવિધાઓ શેડયુલ – સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હક્કો ભોગવી શકશો અને એસોસીએશન દ્વારા બહુમતીએ લેવાયેલ તમામ નિર્ણયને બધા ઓનર્સએ પાલન કરવાનું રહેશે જે સર્વમાન્ય રહેશે અને એસોસીએશનથી વિરુદ્ધ જનાર કોઈપણ સભ્ય કે ઓનર્સની સહીયારી સુવિધાનો વપરાશ બંધ કરાવી દેવામાં આવશે, જેથી સદરહુ બિલ્ડીંગના દરેક ઓનર્સએ બહુમતીએ લેવાયેલ નિર્ણયને માન્ય રાખી સહકાર આપવાનો રહેશે. અને આ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી જે અંગે એલોટી પાકી ખાત્રી સાથે સહમતી આપે છે તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ **'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર- 'એ' તથા 'બી'** રાખેલ છે તેમાં તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- ડી) આ સાથેના શેડયુલ – સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન હોઈ તેમજ તેને આનુષંગિક હોઈ ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબજાના હક્કો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.
- ઈ) આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અમારી માલીકીના અન્ય યુનીટસ એટલે કે વેચાણ થયા વગરના ફ્લેટસ જ્યાં સુધી ખાલી કબ્જે અમારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ, ખર્ચ કે તેને આનુષંગિક ખર્ચ જ્યાં સુધી આવા ફ્લેટસ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હક્કદાર રહેશો નહીં, તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.
- એફ) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ ફ્લેટનું વેચાણ થાય ત્યારે ફ્લેટનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યક્તિને ફ્લેટ વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામનું એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત રહેશે.

સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉપરોક્ત જે જે શરતો અને નિયમો જણાવેલ છે તેનું તમો ખરીદનારએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયમોને આધીન જ તમોએ આ મીલ્કત ખરીદ કરેલ છે. જે અંગે ભવિષ્યમાં ક્યારેય કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર લેવાના નથી અને જ્યારે સદરહુ મિલ્કતનું તમારા દ્વારા અન્યને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યારે પણ જે તે ઉત્તરોત્તર ખરીદનારએ આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને આ શરતો અને નિયમોને આધીન જ તમો અન્યોને આ મીલ્કત વેચાણ કરી શકશો જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

- (૧૬) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દીષ્ટ કરવામાં ન આવ્યા હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજો એટલે કે રાઈટ્સ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૭ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને આવા કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખતના સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૭ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખી તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે જે સર્વે માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

- (૧૭) સદરહુ મિલ્કતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે યોગ્ય સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં 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.
- (૧૮) અમો વેચનારએ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર- 'એ' તથા ટાવર- 'બી' ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેક્ટ અમો વેચનારએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૦૬ અન્વયે રજીસ્ટ્રેશન નંબર. **RERA REG. NO.** થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ તમો ખરીદનાર/એલોટીને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરા નાં કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- (૧૯) સદરહુ ફ્લેટના મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર મળ્યા તારીખથી તેના પ(પાંચ) વર્ષ દરમિયાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં 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 રહેશું નહીં.
- (૨૦) 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર- 'એ' તથા 'બી' વાળા બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારએ કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૨૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજનું ડ્રાફ્ટીંગ તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર બન્ને દ્વારા આપવામાં આવેલ માહિતી તથા મૌખિક-લેખીત સુચના મુજબ તથા વેચનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ ફાઈલ ઉપરથી તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તેમાં લખેલ વિગતો તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર બન્નેએ વાંચેલ છે જે બરાબર અને સાચી છે જેમાં તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેમાં ડ્રાફ્ટીંગ કરનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.
- (૨૨) 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 તેમજ સદરહુ મિલ્કતના મંજૂર થયેલ 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 હકક 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.

(૨૩) સદરહુ મીલકતને લગતા ઉતરોતર ટાઈટલ દસ્તાવેજો નીચે મુજબ છે જે આજરોજ અમોએ તમોને રૂબરૂ સોંપી આપેલ છે જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે :-

- /૧/ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનના મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં. , તા. ની નકલ.
- /૨/ અનુક્રમ નં. થી અમો વેચનારએ કરી આપેલ એ.ઓ.પી. ના નિયમોનું ડેકલેરેશનની નકલ.
- /૩/ રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ.
- /૪/ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૭૩૦, તા.૦૮/૦૮/૨૦૧૯ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
- /૫/ અમો વેચનારના નામના રેવન્યુ રેકર્ડઝની નકલ તથા સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડના દાખલાની નકલ.
- /૬/ અનુક્રમ નં. ૩૬૦, તા.૨૨/૦૧/૨૦૧૯ થી અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી કાશ્મીરાબેન મુકેશભાઈ દોશી વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- /૭/ અનુક્રમ નં. ૬૭૭૯, તા.૧૦/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ ના ભાગીદારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા રજી. ઓફ ફર્મ ની નકલ.
- /૮/ અનુક્રમ નં. ૨૫૨૮, તા.૨૪/૦૪/૨૦૧૫ થી શ્રી કાશ્મીરાબેન મુકેશભાઈ દોશી વિગેરેના સંયુક્ત નામ જોગ શ્રી જસમતભાઈ ડુંગરભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- /૯/ અનુક્રમ નં. ૫૩૭૨, તા.૦૩/૧૦/૨૦૧૭ થી શ્રી મિહીર ઉપેન્દ્રભાઈ મોદી વિગેરે જોગ શ્રી વૈશાખીબેન ધર્મશભાઈ જીવાણીએ કરી આપેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- /૧૦/ અનુક્રમ નં. ૫૫૩૩, તા.૦૮/૧૦/૨૦૧૭ થી શ્રી મિહીર ઉપેન્દ્રભાઈ મોદી વિગેરે જોગ શ્રી વૈશાખીબેન ધર્મશભાઈ જીવાણીએ કરી આપેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજની નકલ.
- /૧૧/ અનુક્રમ નં. ૧૧૫૭, તા.૧૬/૦૨/૨૦૧૮ થી શ્રી મિહીર ઉપેન્દ્રભાઈ મોદી જોગ શ્રી દક્ષાબેન પ્રવિણભાઈ હાપલીયાએ કરી આપેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- /૧૨/ અનુક્રમ નં. ૧૯૫૦૭, તા.૨૭/૦૭/૨૦૧૦ થી શ્રી જસમતભાઈ ડુંગરભાઈ વિગેરે તથા લાલજીભાઈ કરમશીભાઈ તથા વાલજીભાઈ કરમશીભાઈ વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજની બીજીપ્રત અનું. નં. ૧૯૫૦૮ ની નકલ.
- /૧૩/ અનુક્રમ નં. ૧૯૫૦૭, તા.૨૭/૦૭/૨૦૧૦ થી શ્રી જસમતભાઈ ડુંગરભાઈ વિગેરે તથા લાલજીભાઈ કરમશીભાઈ તથા વાલજીભાઈ કરમશીભાઈ વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ મુળપ્રતની નકલ.
- /૧૪/ જીલ્લા કલેક્ટર કચેરી, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એનએ.-લેરેકોક. -૬૫-કેસ નં. ૧૫૪/૦૯-૧૦, તા.૨૫/૦૬/૨૦૧૦ તથા બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલો.
- /૧૫/ ઝોન સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
- /૧૬/ ટી.પી. સ્કેચ તથા ફોર્મ 'એફ' ની નકલ.
- /૧૭/ પ્રમોલગેશનથી ઉતરોતર બધી જ નોંધ ની નકલ.
- /૧૮/ ટીપ્પણ ની નકલ.

(૨૪) આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

— :: શેડયુલ - 'એ' :: —

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજેગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૨ પૈકી ૧, જેના ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૧ (મવડી) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૮૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૪/૧ ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૯૬-૩૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે જેમાં સેલરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સીકસથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, પુજા, બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેવનથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, પુજા, બે ટેરેસ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ એમ કુલ ૫૬ (છપ્પન) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે જે સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- ૧૨-૦૦ મી. નો ટી.પી. રોડ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૨૭-૩૭ છે.
 દક્ષીણે :- લાગુ એફ. પી. નં. ૮૩ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૨૬-૨૮ છે.
 પૂર્વે :- લાગુ એફ. પી. નં. ૮૪/૧ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૬૦-૮૮ છે.
 પશ્ચિમે :- લાગુ એફ. પી. નં. ૮૩-એ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૬૭-૬૭ છે.

- :: શેડયુલ - 'બી' :: -

'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર માંહેથી તેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.**, તથા કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.**, તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** છે તે ફ્લેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે, જે ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે :-

ઉત્તરે	:-	
દક્ષીણે	:-	
પૂર્વે	:-	
પશ્ચિમે	:-	

- :: શેડયુલ - 'સી' :: -

'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ કોમન ક્વર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ, ગટર, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ટોપ ફ્લોર સુધી આવેલ પેસેજ, લોબી, સોલાર, સીડી, અગાશી, સબ-મર્શીબલ પંપ, તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની તથા ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, બિમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર વિગેરે તેમજ કોમન એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, જનરેટર, સોલાર, કોમન લાઈટ, ઈમારતનું એલીવેશન વિગેરેનો ઉપયોગ દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરના સભ્યોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને આ અંગે **"હાર્મોનિ એકઝોટિકા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ના નામ થી એ. ઓ. પી. બનાવેલ છે અને તેમાં હાલના તથા ભવિષ્યના તમામ ફ્લેટ ધારણકર્તા વ્યક્તિઓએ સભ્ય બનવું ફરજિયાત રહેશે.

આ શેડયુલ - 'સી' માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ 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 હોંશીયારીથી, 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 વિગેરે તમામ વેરે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહીઓ કરી આપી, શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ, તા.૨૨/૧૧/૨૦૧૯

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

..... (૧).....
 (શ્રી સુનિલભાઈ બળવંતરાય વોરા)

..... (૨).....
 (શ્રી શૈલેષભાઈ તળશીભાઈ ગેડીયા)

(તે 'શુભ એન્ટરપ્રાઇઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)
 (તે ફ્લેટ વેચનાર / પ્રમોટર)