–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/MAA06416/021219

રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ–ભાવનગર | સબ રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ–ભાવનગર
ભાવનગર–ર ચિત્રા (રૂવા)

જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના મોજે ગામ **અધેવાડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪ર/૧ તથા ૪ર/ર** ની ૧૦ એકર રર ગુઠા માપની બીનખેતી થયેલ અને જમીનમાં આવેલ **શિવનારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. અધેવાડા** (રજી. નં.ઘ/પ૪૭પ, તા૧૧/૦૬/૧૯૮૧) ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.પ૯ થી આવેલ છે જેનું** ક્ષેત્રફળ **૩૯૦.૯૬ ચોરસ મીટર** જમીન તથા તેના પર આવેલ ક્ષેત્રફળ **૧૦૭૭.૬૬ ચો.મી. (બિલ્ટ–અપ)** જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **" શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ "** નામની વાણિજય ઈમારતમાંહે .... ફલોરમાં આવેલ **ઓફિસ/દુકાન નં..........** જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટ–અપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા લગત બાલ્કની તથા ટેરેસ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાંધકામની વાણિજય ની પ્લોટ નં.પ૯ ક્ષેત્રફળ ૩૯૦.૯૬ ચો.મી. જમીનમાંહેના વરાડે આવતી .... ચો.મી. કોમન વપરાશની જગ્યાના અવિભાજય અને અનંકિત જમીન કોમન દાદર, લોબી, લીફટ, ટેરેસ, પાર્કિંગ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહિયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજય અને અનંકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હિસ્સા સાથે સહિયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ

વેચાણ કિંમતરૂા........................... | સ્ટેમ્પ રૂા.....................

પ્રથમપક્ષે લખાવી લેનાર ખરીદનાર .... [**PAN NO.** __________________], ઉ.વ......., ધંધો : .... રહેવાસી : .... જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રથમપક્ષના તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં પુર્વાપરના સંબંધ સાથે અસંગત હોય તેવા તમામ સ્થળે પ્રથમપક્ષના તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સકસેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.

જોગ બીજાપક્ષે લખી આપનાર વેચનાર જોગ બીજાપક્ષે લખી આપનાર વેચનાર **વિશ્વા** ડેવલોપર્સ **[PAN NO.AATFV-4110-D] નામની** નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજિસ્ટર્ડ ઓફિસ પ્લોટ નં.બી/૭પ, ગોપાલનગર, તળાજા રોડ, ભાવનગર મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી અધિકૃત ભાગીદાર દરજજે **(૧) શિલ્પાબેન રમેશકુમાર નાંદવા,** ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો–વેપાર, ઠે. ર૮,ભરવાડ શેરી, મું.ગામ.નેસવડ, તા.તળાજા,જી.ભાવનગર **(ર) નીતાબેન હરેશચંદ્ર પાલીવાલ,** ઉ.વ.આ.૪૩, ધંધો–વેપાર,ઠે.પાદરી રોડ,મું.ગામ.ઈસોરા, તા.તળાજા,જી.ભાવનગર જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખત જે કોઈ ભાગીદારો હોય કે થાય તે તમામ તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો, ઉતરાધિકારીઓ, એસાઈની, સકસેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.

અસલમાં મોજે ગામ અધેવાડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪ર/૧ તથા ૪ર/ર ની ૧૦ એકર રર ગુઠા ખેડવાણ જમીન ગુજ.ઓધવજીભાઈ માધવજીભાઈ ના વારસો, ઠાકરશીભાઈ માધવજીભાઈ તેમજ હરજીવનદાસ માધવજીભાઈ વિગેરેના સંયુકત નામે આવેલ. ત્યારબાદ તેઓ વચ્ચે તા.રર/૧૦/૧૯૭૯ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં તમામનો સરખો હીસ્સો રહેશે તેમ નકકી કરેલ અને તે રીતેની વહેંચણી

કરી લીધેલ પરંતુ નામદાર સરકાર શ્રી ના જમીનનાં (ખેતી વિષયક) થતા અટકાવવાના કાયદા પિવેન્શન ઓફ ફ્રેગમેન્ટશન ઓફ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ એકટ અન્વયે તમામના નામે જમીન રહેવા દેવાનું નકકી કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ સદરહુ ખાતેદારોએ સદરહુ સર્વે નં.૪૨/૧ તથા ૪૨/૨ ની અનુક્રમે ૩ એકર ૨૬ ગુઠા તથા ૬ એકર ૩૬ ગુઠા મળી કુલ ૧૦ એકર ૨૨ ગુઠા ખેડવાણ જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ અને સદરહુ જમીનામાં પ્લોટ નં.૧ થી ૬૧ નો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ ત્યારબાદ સર્વે નં.૪૨/૧ તથા ૪૨/૨ બીન ખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.૧ થી ૬૧ ગુજ. ઓધવજીભાઈ માધવજીભાઈ વિગેરે પાસેથી તા.૨૩/૦૬/૧૯૮૧ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૪૯૯ થી શિવનારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. અધેવાડા (રજી. નં.ઘ/૫૪૭૫, તા૧૧/૦૬/૧૯૮૧) એ વેચાણ રાખેલ જે અંગેની નોંધ અધેવાડા ગામના ગામનમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં તા.૨૮/૦૮/૧૯૮૧ ના રોજ નોંધ નં.૯૩૭ થી કરવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ ઉપરોકત મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પ્લોટસ નાના કરવા રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવવા માંગણી કરતા શિવનારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. તે અંગે નવેસરથી લે–આઉટ પ્લાન બનાવી વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, ભાવનગર પાસે રજુ કરતા તે રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન તા.૨૩/૦૯/૧૯૮૨ ના રોજ પત્રનં.બીએડીએ/ટેક /૭/એસ.આર./૧૮/૧૯૩૭/૮૧–૮૨ થી મંજુર કરી આપેલ. સદરહુ શિવનારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. અધેવાડા એ સભ્ય બનાવતા મનસુખભાઈ ભીખાભાઈ રાઠોડે સોસાયટીમાં પ્રવેશ ફી, જમીનફાળા તથા શેર ફી ની રકમ ભરપાઈ કરી આપતા સોસાયટી તરફથી મનસુખભાઈ ભીખાભાઈ રાઠોડ નુ સભાસદ તરીકે નામ દાખલ કરેલ અને સદરહુ પ્લોટ નં.૫૯ ની ખુલ્લી જમીન શિવનારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. અધેવાડા ની તા.૨૯/૦૭/૧૯૮૧ ના રોજ થી કાર્યવાહી સમિતિના ઠરાવથી મનસુખભાઈ ભીખાભાઈ રાઠોડ ને ફાળવવામાં આવેલ અને તે સંબંધેનો સદરહુ સોસાયટી તરફથી લેટર ઓફ એલોટમેન્ટ ના દસ્તાવેજ નં.૮૫ થી મનસુખભાઈ ભીખાભાઈ રાઠોડ ના નામ જોગ આપવામાં આવેલ છે.

અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ શહેર ભાવનગરના મોજે ગામ **અધેવાડા**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૪૨/૧ તથા ૪૨/૨** ની ૧૦ એકર ૨૨ ગુઠા માપની બીનખેતી થયેલ અને જમીનમાં આવેલ **શિવનારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. અધેવાડા** (રજી. નં.ઘ/૫૪૭૫, તા૧૧/૦૬/૧૯૮૧) ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫૯ થી આવેલ છે જેનું** ક્ષેત્રફળ **૩૯૦.૯૬ ચોરસ મીટર** ખુલ્લી અને ખાલી જમીન વાળી મિલકત મનસુખભાઈ ભીખાભાઈ રાઠોડ પાસેથી ધારાસર અવેજની રકમ ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ નં.૨૮૬ તા.૧૯–૦૧–૨૦૨૧ ના રોજથી ખરીદ કરી માલિક બનેલા છીએ અને સદરહું પ્લોટ નં.૫૯ ની મિલકત સોસાયટી ની કચેરીમાં દફતરે તથા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર નામ પર દાખલ થયેલ છે અને ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી સદરહુ પ્લોટ નં.૫૯ માંહે વાણિજય હેતુના બાંધકામ અંગે તા.૦૨–૦૮–૨૦૨૨ ના રોજની વિકાસ પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી નં.૧૫ થી નકશો મંજુર કરી આપેલ તે મુજબ અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢી તરફથી બાંધકામ કરવામાં આવેલ જે હાલ **શિલ્પમણી કોમ્પ્લેક્ષ** ના નામથી તરીકે ઓળખાય છે અને તે રીતેની પ્લોટ નં.૫૯ ની જમીન માંહે બંધાયેલ **શિલ્પમણી કોમ્પ્લેક્ષ** નામની ઈમારત અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢી અમારા સુવાંગ તાબા કબજા ભોગવટામાં કોઈપણ જાતના બોજા વગર ચોખ્ખા માલિકીહકકથી ધરાવીએ છીએ. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(૧) પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર તરફથી અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના ઉપર મુજબના માલિકીહકકવાળી પ્લોટ નં.૫૯ ની જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **"શિલ્પમણી કોમ્પ્લેક્ષ"** નામની ઈમારત અંગેના માલિકીહકકના આધાર પુરાવાઓ, બાંધકામની મંજુરી તથા મંજુર થયેલ બાંધકામના

નકશા, સ્ટ્રકચરલ ડિઝાઈનર તરફથી આપવામાં આવેલ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરલ ડિઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન તથા ઈમારતમાં આપવામાં આવનાર જરૂરી તમામ કોમન સુવિધાઓ વગેરેની જાતે ખાત્રી તપાસ અને ખરાઈ કરી સદરહુ ઈમારતના **શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ** નામની ઈમારતના .... ફલોરમાં આવેલ **ઓફિસ/દુકાન નં..........** જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટ–અપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા લગત બાલ્કની તથા ટેરેસ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાંધકામની રહેણાંકની મિલકત ધારાસર વેચાણ કિંમત રૂા....,...,.......–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરામાં ખરીદ રાખવા માંગણી કરતા બીજાપક્ષના વેચનાર તરફથી પ્રથમપક્ષના ખરીદનારની સદરહુ માંગણી મંજુર રાખવામાં આવતા આપણે પક્ષકારો વચ્ચે અમો બીજાપક્ષના વેચનારની માલિકીની **શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ** નામની ઈમારતના .... ફલોરમાં આવેલ **ઓફિસ/દુકાન નં..........** જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટ–અપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા લગત બાલ્કની તથા ટેરેસ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાંધકામની રહેણાંકની મિલકતનો આજ રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે અને અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની **શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ** નામની ઈમારતના .... ફલોરમાં આવેલ **ઓફિસ/દુકાન નં..........** જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટ–અપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા લગત બાલ્કની તથા ટેરેસ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાંધકામની રહેણાંકની મિલકતને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **વેચાણવાળી મિલકત** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેનું પુરૂ માપ, વર્ણન અને ચતુંઃદિશા આ વેચાણ દસ્તાવેજના અંત ભાગે પરિશિષ્ટ–૨ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૨) વેચાણવાળી મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા....,....,...........–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર તરફથી અમો બીજાપક્ષના વેચનારની સુચના મુજબ નીચેની વિગતે ચુકતે વસુલ આપવામાં આવેલ છે ::

રૂા. ....–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા .... બેંક , ... શાખા, ભાવનગરના તા.....–......–૨૦૨૦ ના રોજના બીજાપક્ષન વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના નામના ચેક નં.............................. થી

————————————

રૂા. ....–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા

(૩) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકની આવેલ છે. તેના અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હિત–ભાગ, દર–દાવો, લાગ–ભાગ નથી કે સદરહુ મિલ્કત ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૪) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલ્કત અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી વારસો યાવતચંદ દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપીને તમો વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૫) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા વેચાણવાળી મિલ્કત અંગેના જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો,

ઈલેકટ્રીક બીલ, કોર્પોરેશન હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ વેચાણવાળી મિલ્કત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલ્કત તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતા તેની લાગતી વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ આ વેચાણવાળી મિલ્કત અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૬) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા વેચાણવાળી મિલ્કત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો વેચાણવાળી મિલ્કત બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહીં થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭.૧) સદરહુ **"શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ"** બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડિટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા ભાવનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અલગ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબની વેચાણવાળી મિલ્કતની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી વેચાણવાળી મિલ્કતની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૭.૨) સદરહુ વેચાણવાળી મિલ્કતના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય મિલ્કત ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને 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 નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં આપવામાં આવેલ છે.

૭.૩) સદરહુ **"શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ માલીકોનું એક એસોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ / ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજિસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજિસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **"શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ"** ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફ–સુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલ્કતના ઓનર્સ/એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ

માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ વિગેરે માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદહુ મિલ્કતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને **"શિલ્પમણી કોમ્પ્લેક્ષ"** બિલ્ડીગના એસોસીએશનને સદરહુ ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ મિલ્કતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના **"શિલ્પમણી કોમ્પ્લેક્ષ"** માં વેચાણ ન થયેલ મિલ્કત નો ખાલી કબજો અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢી પાસે છે. તો તમારા સદરહુ એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

૭.૪) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૭.૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ વેચાણવાળી મિલકત પર અમો બીજાપક્ષના વેચનારનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી/દાદર, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ મિલ્કત ધારકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીગના તમામ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીગનાં તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બીજાપક્ષના વેચાણઆપનાર ભાગીદારી પેઢીનો યાને બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭.૬) તમો સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઈન ગેઈટની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફરેફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ કોમન જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહી તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળ તમો સદરહુ મિલ્કતના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઈફટી ગ્રીલોની ડિઝાઈન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક મિલ્કત ધારકોએ લગાવવાની રહેશે.

૭.૭) તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજ વસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમા ન ફેલાય તે રીતે મુકવાના છે.

૭.૮) સમગ્ર બિલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી/દાદર, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ

હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

૭.૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૭.૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ–૧૫ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ એપૉટમેન્ટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશોતો આજની તારખી થી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટ બીલ, તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાતરી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, બી.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી દિવસ–૧૫ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭.૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલ્કત સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ વેચાણ દસ્તાવેજ સમય સુધીના અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ ભરપાઈ કરી આપવાના છે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીથી આવતા તમામ વેરાઓ તથા ખર્ચ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ વેચાણવાળી મિલ્કત સરકારી, અર્ધ–સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી દિવસ–૧૫ માં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહી, સમંતિ કે કબુલાત કરી આપવાની રહેશે તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૧૨) સદરહુ વેચાણવાળી મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાતરી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭.૧૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબ્જાઓ સહીત ખરીદનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો આજરોજ વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૭.૧૪) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ માં તમો ખરીદનારાએ કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત તમોએ વાણિજય હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ મિલ્કત માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી

પદાર્થો–કેમિકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાતરી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં. ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૭.૧૫) આ એપાર્ટમેન્ટના એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટ નો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેઝમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયમ સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના મિલ્કત ધારકોએ પોતે ખરીદેલ મિલકતમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગકરવાનો નથી.

૭.૧૬) સદરહુ **"શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ"** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ એપાર્ટમેન્ટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૭.૧૭) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનુ તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખિત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી)કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૭.૧૮) સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ **"શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ"** રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી કશકશો નહીં.

૭.૧૯) આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો મિલકત ખરીદનારને કરવામાં આવે છે.

૭.૨૦) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી કશો નહી, અથવા જો તેમા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર–નીચેના એપાર્ટમેન્ટ હોલ્ડરની મંજુરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭.૨૧) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજિસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારેને શીરે છે.

૭.૨૨) ભવિષ્યામાં સદરહું પ્રોજેકટનાં બાંધકામને લગતી બી.યુ.પરમીશન અથવા કમ્પલીશન

સર્ટીફીકેટ અથવા તો આવાસ માટેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સરકારના કોઈપણ નિયમથી સદરહું પ્રોજેકટને લગતી વધુ એફ.એસ.આઈ. ના હકકો અથવા ટેરેસના હકકો અથવાતો કોમન એરીયાના હકકો મળવાપાત્ર થાય તે તમામ પ્રકારના હકકો માત્રને માત્ર ઓફીસ/દુકાન ધારકો તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમા અમો પ્રયોજકને કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો રેશે નહી. તદઉપરાંત સદરહું પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ થયાબાદ ઈમારનું આવાસ માટેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સદરહું ઈમારત માંહેના કોમન વપરાશના હિસ્સાનો ભોગવટો કરવાનો ઓકયુપન્સી રાઈટ ડીડ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે.

૭.૨૩) ઉપરોકત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, મિલ્કત ધારકને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાતરી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

૭.૨૪) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કિંગ માટે એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તેમુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૭.૨૫) સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ વાપરવા બાબતે કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ હાલના ધારકો તથા ભાડે આપેલ ઓફીસ/દુકાન કે એ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ઓફીસ/દુકાન) ભવિષ્યમા વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે એપાર્ટમેન્ટ (ઓફીસ/દુકાન) ખરીદનારના નામ જોગ એશોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એશોસીએશન બોડીએ પણ એપાર્ટમેન્ટ ટ્રાન્સફર કરવા ની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એશોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદજ તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ઓફીસ/દુકાન) બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશો. જેનીઆથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. એપાર્ટમેન્ટ (ઓફીસ/દુકાન) ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એશોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ઓફીસ/દુકાન) ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે તેવા ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરોને એસોસીએશન દ્રારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણસાથેજ આજરોજ તમો આ ઓફીસ/દુકાન ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૭.૨૬) સદરહુ વાણિજય હેતુની ઈમારતનું સંકુલ કે જે **"શિલ્પમણી કોમ્પ્લેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર–ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલ્કત ધારકને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭.૨૭) મિલ્કત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૭.૨૮) લીફટના નિયમોને આધિન દર વર્ષે તેનું લાયસન્સ રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડિપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત કરાવી લેવાના રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭.૨૯) આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોનાં હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી 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 દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

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

(૮) સદરહુ મિલ્કત બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ–નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ મિલ્કત અંગે કલમ–૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ મિલ્કતનો ઉપયોગ તેના નીતિ–નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૯) સદરહું ઈમારતમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ઓફીસ/દુકાન) અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/______/_______/_______ તા.....–.....–૨૦૨૨ થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં.________તા._________ થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" નાં કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦) સદરહું તમોને લખી આપવામઞાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ઓફીસ/દુકાન) નાં તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે.

(૧૧) <u>પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ</u> ::–
પ્રમોટર દ્વારા કોમ્પ્લેક્ષ / પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એસ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે...નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૧૨) <u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી</u> ::–
પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અીધકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો **(ENCUMBRANCE)** નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી.જેનાથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટએલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ વેચાણવાળી મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે

(જે) એલોટીનાં એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ)કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે...જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે.તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત)પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૧૩) **<u>ક્ષતીની જવાબદારી</u>** ::–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાંતે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૪) **<u>સંપૂર્ણ મઈનટેનનસ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય</u>**

વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક ::–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજનસી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૫) **સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર** ::–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરી નાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૬) **બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસ એરીયાનો વપરાશ** ::–

"શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ગેરેજ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૭) **એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત** ::–

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં)વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી શકશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે.પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ શરતના ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૮) **અલગતા બાબત** ::–

આ 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 આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીત 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 કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૯) **એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત** ::–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની

તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે.એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૨૦) <u>વિવાદનો ઉકેલ</u> ::–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોનાં હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી 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 દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૧) <u>શાસન વયવસ્થા</u> ::–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે

(૨૨) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા મિલ્કત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

: ૧ : વેચાણવાળી મિલકતના માર્ચ–૨૦૨૩ સુધીના આવતા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના વેરાઓ ભરપાઈ કર્યાની પહોંચ અસલ.

: ૨ : પ્લોટ નં.૫૯ ના બાંધકામ અંગે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા.૦૨–૦૮–૨૦૨૨ ના રોજથી આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી નં.૧૫ ની ઝેરોક્ષ નકલ તથા મંજુર થયેલ બાંધકામના નકશાની ઝેરોક્ષ નકલો.

: ૩ : અમો બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢી જોગના રજિસ્ટર્ડ નં.૨૮૬ તા.૧૯–૧–૨૦૨૧ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલ તથા રજિસ્ટ્રેશન ફી ભર્યા પહોંચની ઝેરોક્ષ નકલ.

: ૪ : વેચાણવાળી મીલકત ની જમીન સોસાયટી તરફથી મનસુખભાઈ ભીમાભાઈ રાઠોડ ને ફાળવવામાં આવેલ સોસાયટીના લેટર ઓફ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ નં.૮૫ નકલ.

: ૫ : શિવ નારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. ના નામ જોગના મોજે અધેવાડા ના ગામનમુના નં.૨ તથા ૮/અ ના ઉતારાની ઝેરોક્ષ નકલ.

: ૬ : સર્વે નં.૪૨/૧ તથા ૪૨/૨ ની જમીનનો વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ ભાવનગરે તા.૨૩/૦૯/૧૯૮૨ ના રોજ પત્રનં.બીએડીએ/ટેક/૭/એસ.આર./૧૮/૧૯૩૭/૮૧–૮૨ થી મંજુર કરી આપેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાનની વિકાસ પરવાનગી નકલ તથા મંજુર કરી આપેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાનની ઝેરોક્ષ નકલ.

: ૭ : સર્વે નં.૪૨/૧ તથા ૪૨/૨ ની બીનખેડવાણ થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.૧ થી ૬૧ શિવ નારાયણ સોસાયટીએ ખરીદ કરીયા અંગેની મોજે અધેવાડા ગામના ગામનમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં તા.૨૮/૦૮/૧૯૮૧ ના રોજ નોંધ નં.૯૩૭ ઝેરોક્ષ નકલ.

: ૮ : શિવ નારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. નું ગુજરાત સહકારી મંડળીના કાયદા નીચે નોંધાયલ તે નોંધણીનું પ્રમાણપત્રની ઝેરોક્ષ નકલ.

: ૯ : સર્વે નં.૪૨/૧ તથા ૪૨/૨ ની ૧૦ એકર ૨૨ ગુઠા જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવા તાલુકાવિકાસ અધીકારી શ્રી એ તેમના તા.૨૩/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજ ના હુકમ નં. ડીપી/એલએનપી/રજી.નં. ૨૫/૮૦–૮૧ થી કરેલ હુકમ ની ઝેરોક્ષ નકલ.

: ૧૦ : સર્વે નં.૪૨ ની જમીનના ગામનમુના નં.૭/૧૨ ના ઉતારાની ઝેરોક્ષ નકલ.

(૨૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપ ખર્ચ, લખાઈ ફી વગેરે તમામ તમો ખરીદનારે સુવાંગ ભોગવેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂા......................–૦૦ તથા રજિસ્ટ્રેશન ફી તથા ફોલીયો ફી ની રકમ સરકારશ્રી ના ટ્રેઝરી શાખાના ઓનલાઈન ઈ–ચલણથી ભરપાઈ કરેલ છે.

–:: <u>પરિશિષ્ટ – ૧</u> ::–

–:: <u>" શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ "નામની ઈમારતનું વર્ણન</u> ::–

જત જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના મોજે ગામ **અધેવાડા**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૪૨/૧ તથા ૪૨/૨** ની ૧૦ એકર ૨૨ ગુઠા માપની બીનખેતી થયેલ અને જમીનમાં આવેલ **શિવનારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. અધેવાડા** (રજી. નં.ઘ/૫૪૭૫, તા૧૧/૦૬/૧૯૮૧) ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫૯** ક્ષેત્રફળ ૩૯૦.૯૬ ચો.મી.જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ** ઈમારત જેની ચર્તુઃદિશા::

ઉત્તર તરફ	:	ભાવનગર–સિદસર રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	પ્લોટ નં.૬૭–૬૮ આવેલ છે.
પુર્વે તરફ	:	પ્લોટ નં.૫૮ આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	૨૫ ફુટ પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

–:: <u>પરિશિષ્ટ – ૨</u> ::–

–:: <u>વેચાણવાળી મિલકતનું વર્ણન</u> ::–

જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના મોજે ગામ **અધેવાડા**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૪૨/૧ તથા ૪૨/૨** ની ૧૦ એકર ૨૨ ગુઠા માપની બીનખેતી થયેલ અને જમીનમાં આવેલ **શિવનારાયણ કો–ઓપ.હા.સો.લી. અધેવાડા** (રજી. નં.ઘ/૫૪૭૫, તા૧૧/૦૬/૧૯૮૧) ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫૯ થી આવેલ છે જેનું** ક્ષેત્રફળ **૩૯૦.૯૬ ચોરસ મીટર** જમીન તથા તેના પર આવેલ ક્ષેત્રફળ **૧૦૭૭.૬૬ ચો.મી. (બિલ્ટ–અપ)** જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **"શિલ્પમણી કોમ્પલેક્ષ"** નામની વાણિજય ઈમારતમાંહે .... ફલોરમાં આવેલ **ઓફિસ/દુકાન નં..........** જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટ–અપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા લગત બાલ્કની તથા ટેરેસ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બાંધકામની વાણિજય ની પ્લોટ નં.૫૯ ક્ષેત્રફળ ૩૯૦.૯૬ ચો.મી. જમીનમાંહેના વરાડે આવતી .... ચો.મી. કોમન વપરાશની જગ્યાના અવિભાજય અને અનંકિત જમીન કોમન દાદર, લોબી, લીફટ, ટેરેસ, પાર્કિંગ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહિયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજય અને અનંકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હિસ્સા સાથે સહિયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકત જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબની છે. :

પુર્વે તરફ	:
પશ્ચિમ તરફ	:
ઉત્તર તરફ	:
દક્ષિણ તરફ	:

<u>પરિશિષ્ટ–૩ (સહીયારી સુવિધા)</u>

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો,વીજળી

જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ મિલ્કત ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ મિલ્કત હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ, વાંચી, સમજી, ચિત તબિયત ઠેકાણે રાખી, બીનકેફે, સાવધ અવસ્થામાં, ત્રાહેતો રૂબરૂ કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર સહી અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજરોજ તારીખ   માહે   સને   ૨૦૨૧   ના દિને શહેર ભાવનગર મધ્યે

ખરીદનારની સહી ::   **સાક્ષીઓની સહીઓ ::**

————————————————————   ૧————————————————

વેચનારની સહી ::   ૨————————————————

————————————————————

વિશ્વા ડેવલોપર્સ

નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી અધિકૃત ભાગીદારો