



—:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના મોરબી રોડ વિસ્તારમાં રેલ્વે ફાટક પાસે આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૯/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ કે જે "શીવધારા પાર્ક-સી" તરીકે ઓળખાય છે, તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૧ થી ૫૫ ના સબ-પ્લોટ નં. ૫૧+૫૨+૫૩+૫૪+૫૫/૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૯-૫૫ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝ ઈમારત કે જે "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" ના નામથી ઓળખાય છે, તે ઈમારતના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે, તે ફ્લેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. /— અંકે રૂપિયા પુરા

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩, શીટ નં. ૫૫૦, સીટી સર્વે નં. ૩૯૮૦/૫૧ થી ૫૫

ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૧ (ડ્રાફ્ટ)(રાજકોટ), ઓ.પી. નં. ૫૦, એફ.પી. નં. ૫૦/૨

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં. _____

શ્રી

[PAN NO. _____]

ધર્મે:, ઉ.વ.આ., વ્યવસાય :

રહે.

.....

... તે ફ્લેટ ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર :-

શ્રી કિખ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી

[PAN NO. ADZFS 1397 Q]

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

- (૧) શ્રી દિપકભાઈ હરકીશનભાઈ પારેખ
ઉ.વ. ૫૧, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
- (૨) કુ. શ્વેતા ભાવેશભાઈ કોટક
ઉ.વ. ૨૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
- (૩) શ્રીમતી મનીષાબેન દિપકભાઈ પારેખ
ઉ.વ. ૪૯, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
- (૪) શ્રીમતી સૂચિતાબેન ભાવેશભાઈ કોટક
ઉ.વ. ૪૪, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
- (૫) શ્રી મહેશભાઈ નટવરલાલ છાંટબાર
(શ્રી મહેશભાઈ નટવરલાલ છાંટબાર
એચ.યુ.એફ.ના કર્તા દરજ્જે)
ઉ.વ. ૫૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
- (૬) શ્રી રજનીકાંત નટવરલાલ છાંટબાર
(શ્રી રજનીકાંત નટવરલાલ છાંટબાર
એચ.યુ.એફ.ના કર્તા દરજ્જે)

ઉ.વ. ૫૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
 ઠે. ડું પાર્ક મેઈન રોડ, તેજ રેસીડેન્સી પાસે,
 મોરબી રોડ ઓવર બીજ, જુનો મોરબી રોડ, રાજકોટ
 ઉપરોક્ત ભાગીદાર નં. ૧ જાતેથી તથા
 ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય વહીવટકર્તા દરજજે

...તે ફ્લેટ વેચનાર

જત તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના મોરબી રોડ વિસ્તારમાં રેલ્વે ફાટક પાસે આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૯/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ કે જે "શીવધારા પાર્ક-સી" તરીકે ઓળખાય છે, તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૩-૮૨ તથા પ્લોટ નં. ૫૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૩-૮૨ તથા પ્લોટ નં. ૫૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૩-૮૨ તથા પ્લોટ નં. ૫૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૩-૮૨ તથા પ્લોટ નં. ૫૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૩-૮૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૧૯-૧૦ જેના ચો.વા.આ. ૫૦૧-૨૫ વાળી ખુલ્લી જમીન શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૦૮૮૯ તા. ૦૬/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ ખરીદ કરેલ છે, અને સદરહું અલગ-અલગ પ્લોટો અમાલગમેશન કરી તેને સબ-પ્લોટીંગ કરવા માટે અમો પેઢીને વેચનાર પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયાએ રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી જરૂરી સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન પાસ કરાવી સબ-પ્લોટીંગ પરવાનગી મેળવેલ છે, અને સદરહું મંજૂર થયેલ સબ-પ્લોટ નં. ૫૧+૫૨+૫૩+૫૪+૫૫/૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૯-૫૫ ઉપર રહેણાંક ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે અમો પેઢીને વેચનાર પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયાએ રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં જરૂરી બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવેલ હતો, અને તે અન્વયે બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૯૧ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલ હતી, અને અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. જેને અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ "સાનિધ એપાર્ટમેન્ટ-૪" નામ આપેલ છે, અને એ રીતે સદર મિલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે. તેમજ સદરહું ફ્લેટોનો વ્યય, વેચાણ, વ્યવસ્થા કરવા માટે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ અમારી રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૯૦૮ તા. ૧૮/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે, તેમાં સદરહું ફ્લેટ વેચાણ કરવા માટે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજજે સત્તા આપેલ છે, અને એ રીતે સદરહું "સાનિધ એપાર્ટમેન્ટ-૪" માં આવેલ તમામ ફ્લેટનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવા માટે અમો વેચનારને હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) ઉપરોક્ત વિગતે "સાનિધ એપાર્ટમેન્ટ-૪" નામની હાઈરાઈઝ ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે, જે પ્રોજેક્ટને અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે, જેના રજીસ્ટ્રેશન નં. _____ છે, અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ

રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુ. થી તા. નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરાના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩) તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત **"સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪"** ના નામથી ઓળખાતી હાઈરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદિશા આ દસ્તાવેજના 'શેડ્યુલ-એ' માં બતાવવામાં આવેલ છે, તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની તમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને સુવાંગ ભોગવવાની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચર્તુઃદિશા આ દસ્તાવેજના 'શેડ્યુલ-બી' માં બતાવવામાં આવેલ છે, તેમજ આ ઈમારતના તમામ મિલ્કત ઓનર્સ સાથે સંયુક્ત રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજ્ય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના 'શેડ્યુલ-સી' માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોક્ત હકીકતે અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝ ઈમારતો જે **"સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪"** ના નામથી ઓળખાય છે, તે ઈમારતના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે, તે સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહીતનો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળ પડતા હકક સહિત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે, તે મિલ્કતનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરાથી વેચાણ આપેલ હોય, સદર કાયદાની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતા આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસની જે તે રકમ એસોસીએશન ધ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૫) **"સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪"** ના નામથી ઓળખાય છે, તે ઈમારતના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે, તે ફ્લેટના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

રકમ રૂપિયા વિગત

રૂ. અંકે રૂપિયા

રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા

(૬) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોક્ત વિગતે અવેજની રકમ મળી જતા સદરહું મિલ્કતનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેના તમો સુવાંગ માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થાવ છો, અને સદરહું મિલ્કત પરત્વેના અમો વેચનાર પેઢીના તમામ હકક, અધિકારો તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત પરત્વે હવેથી

અમો વેચનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, અધિકાર, લાગભાગ, દરદાવો, ભરણ-પોષણ હકક, વારસાઈ હકક કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો અન્ય કોઈ વાંધો તકરાર રહેતા નથી. તેમ છતાં સદરહું મિલ્કત પરત્વેના વેચનારના માલીકી હકક સંબંધમાં અગર ટાઈટલ સંબંધમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમો વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓના શીરે રહેશે.

- (૭) સદરહું મિલ્કતવાળા બિલ્ડીંગના રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે, જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીંગના ડીટેઈલ સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશા, હદહદુદ અંગે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.
- (૮) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત વેચનારના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકારો સહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે. સદરહું ઈમારતના બાંધકામમાં જે માલ-સામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેક્ટ્રીફીકેટ, ફ્લોરીંગ, તેમજ તેની ગુણવત્તા તે તમો ખરીદનારએ પ્રત્યક્ષ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે અને કબુલ રાખેલ છે અને મિલ્કતનો કબજો વિના તકરારે હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં સંભાળેલ છે, તે તમો યાવતચંદ્ર દિવા કરો, લીલાવંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો અને તેનો ઉપયોગ, ઉપયોગ, ભોગવટો કરજો.
- (૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત ઉપર સરકારી, અર્ધ-સરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યક્તિનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહું મિલ્કત ક્યાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિક્યુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી, તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.
- (૧૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત પરત્વેના આજદિન સુધીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, લીઝ, ફીઝ, ચાર્જ્સ વિગેરેની તમામ જવાબદારીઓ અમો વેચનારએ અદા કરેલ છે અને આજથી તેવી તમામ જવાબદારીઓ તમો અદા કરજો. તેમ છતાં આજ પહેલાની તેવી કોઈ જવાબદારી બાકી નિકળે અને તે અદા કરવાની તમોને ફરજ પડે તો તેવી રકમ વેચનાર તથા વેચનારના અનુગામીઓ પાસેથી વસુલ લેવા તમો હકકદાર રહેશો. પરંતુ સદરહું મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ ટેક્સ ભરવાના થાય તો તેવા ટેક્સની રકમ તમો ખરીદનારએ અમો વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને અલગથી ચુકવી આપવાનું પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનાર તરફથી મળતા આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.
- (૧૧) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનારની મિલ્કત હાલમાં જ્યાં આવેલ છે, ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફ્લોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલીકી કબજા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ આખી ઈમારતનું યજ્ઞતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેવી વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્યના ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈઓને આધિન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલીકી હકક મળશે.

- (૧૨) DEFECT LIABILITY :- ક્ષતિની જવાબદારી :-

તમો ખરીદનારને જે તારીખે મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમિયાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર ધ્વારા 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 રહેશે નહીં.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત **"સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪"** ના નામથી ઓળખાતી હાઈરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો મિલ્કત હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો તથા બાબતો નીચે મુજબ છે, તે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરાવાનું છે, જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ **"સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪"** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં ક્યારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(બી) **"સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કતના સહમાલીકોના એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ / સર્વિસ સોસાયટી **"સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરેલ છે, જેના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે, અને તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દદારોની નિમણુંક કરવા, તેમની સત્તા અને ફરજો નિર્દિષ્ટ કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મંજૂર જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો / ખરીદનારાઓની અંગત અને સહીયારી જવાબદારી રેહેશ અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલીકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં-ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોક્ત રચેલ ઓનર્સના એસોસીએશન / સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) / કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ-૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દશાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

- (ડી) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત / ઈમારતો ના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમજ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલિક સાથે મળીને એસોસીએશન / સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબ્જેદાર / હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં.
- (ઈ) સદરહું મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહું "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" માં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા વખતો વખત એસોસીએશનને ઠરાવેલ બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગિક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહિયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪ ઓનર્સ એસોસીએશન" ને ચુકવવાના છે અને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે, ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલ્કત ધારકોએ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલિકીના એટે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ / ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી અન્ય મિલ્કતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાહેધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.
- (એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડ્યુસ તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એસોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.
- (જી) સદરહું મિલ્કત કે "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" ની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ, પાપઈ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કિંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારના રંગ-રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, 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.
- (આઈ) સદરહું મિલ્કતમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગમાં પ્લમ્બીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીપ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.

- (જે) સદરહું મિલ્કતમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલ્કતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (કે) સદરહું વેચાણ કરવામાં આવતી મિલ્કતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સત્તાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ વિગેરે તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજ દિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. જે હવે પછીના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેક્શન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ-૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.
- (એલ) સદરહું મિલ્કત તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહું મિલ્કતમાં બીજી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી તેવું પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુ-બાજુના કે ઉપર નીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.
- (એમ) સદરહું મિલ્કતમાં તમો ખરીદનારે કે સદર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડિંગ બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાઈનેજ, હોર્ડિંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેક્ટ્રોનિક જાહેરાતના બોર્ડ, બેનર, સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો એસોસીએશનના રહેશે.
- (એન) "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની હાઈરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટ્યુશન ક્લાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજિંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહીં કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધિઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કિંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલ્કતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી આપીને જ તમો ખરીદનારા જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરે બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪ ઓનર્સ એસોસીએશન" ના વખતો વખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.
- (ઓ) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત

ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલ્કત માલીક અને અથવા એસોસીએશન કે સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે.

(પી) આ મિલ્કત ખરીદનાર જો કોઈ કંપની કે વ્યક્તિને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યક્તિને લાગુ પડશે, તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલ્કત માલીકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું / કરાવવાનું છે.

(ક્યુ) આ મિલ્કત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતા પહેલા "સાનિધ એપાર્ટમેન્ટ-૪ ઓનર્સ એસોસીએશન" ની પૂર્વ મંજૂરી લેવા ફરજિયાત રહેશે.

(આર) લીફ્ટ તથા અગ્નિશામક સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવવાની રહેશે, તેમજ લીફ્ટ અને ફાયર એન.ઓ.સી. ની મુદત પુર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીના હોદ્દેદારો મારફત કરવાની રહેશે.

(એસ) સદરહું "સાનિધ એપાર્ટમેન્ટ-૪" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં છેલ્લા માળે આવેલ અગાસી / ટેરેસ તથા કોમન એરીયા તથા અન્ય એમીનીટીઝનો ઉપયોગ કરવાનો હકક તમામ ફ્લેટ હોલરોનો સહીયારો રહેશે તથા અગાસી-ટેરેસના મળતા એફ.એસ.આઈ.ના હકકો તથા ભવિષ્યમાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકા તરફથી મળતી એફ.એસ.આઈ.ના હકકો તમામ ફ્લેટ હોલરોના સહિયારા રહેશે. બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. ઉપર વેચનાર (પ્રમોટર) નો કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(ટી) રેરા એક્ટ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ પ્રમોટરે સદરહું ઈમારતના કોમન એરીયાનો અવિભાજ્ય હિસ્સો તેમજ સુવિધાઓ એક સમાન રીતે એલોટીને કે જેઓએ પોતાના ફ્લેટના અવેજની કિંમત સંપૂર્ણ રીતે ચુકવેલ છે, તેઓને અથવા તેઓ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ એસોસીએશનને સોંપી આપવાની રહેશે, અને તે જ સમયે સદરહું અવિભાજ્ય હિસ્સાની માલીકી અને સુવિધાઓનો કાયદાકીય શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ફ્લેટ ધારણ કરનાર વ્યક્તિઓએ બનાવેલ એસોસીએશનને સોંપી આપવાનો રહેશે.

(યુ) એલોટીનું એસોસીએશન કે સોસાયટી બનાવી કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશન/સોસાયટીને આપવાનો રહેશે.

(૧૪) અમો જમીન માલીકને પ્રોજેક્ટની જમીન / મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૧૫) **DISPUTE RESOLUTION (વિવાદનો ઉકેલ) :-**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ 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 તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૧૬) આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૧૭) **SEVERABILITY (૨૬ કરવા બાબત) :-**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમને 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.

(૧૮) સદરહું આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અન્વયે તૈયાર કરેલ સાટાખત કરાર મુજબના નિયમો નું તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારએ યુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૯) સદરહું મિલ્કત પરત્વેના અમો વેચનારના અમારા માલીકી હક્ક દર્શાવતા લેખ દસ્તાવેજો નીચે મુજબના છે, જેની ખરાઈ કરાવી તેની નકલો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે.

(૧) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન નં. _____ ની નકલ.

(૨) રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૯૧ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૯ ની નકલો.

(૩) રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ એમાલગમેશન તથા સબ-પ્લોટીંગ પરવાનગી તથા મંજૂર થયેલ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.

(૪) અમો વેચનાર શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયાએ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૦૮૮૮ તા. ૦૬/૦૮/૨૦૧૯ ની નકલ.

(૫) મે. શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૮૦૮ તા. ૧૮/૦૭/૨૦૧૯ ની નકલ.

(૬) સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ તથા પોત-હિસ્સાના નકશાની નકલ.

(૭) પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા જોગ શ્રી પ્રાગજીભાઈ નાથાભાઈ લુણાગરીયાએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૫૩૬૬ તા. ૧૧/૧૦/૨૦૦૭ ની નકલ.

(૮) પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા જોગ શ્રી પ્રાગજીભાઈ નાથાભાઈ લુણાગરીયાએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૫૩૬૭ તા. ૧૧/૧૦/૨૦૦૭ ની નકલ.

- (૯) પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા જોગ શ્રી પ્રાગજીભાઈ નાથાભાઈ લુણાગરીયાએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૫૩૬૮ તા. ૧૧/૧૦/૨૦૦૭ ની નકલ.
- (૧૦) પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા જોગ શ્રી પ્રાગજીભાઈ નાથાભાઈ લુણાગરીયાએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૫૩૬૮ તા. ૧૧/૧૦/૨૦૦૭ ની નકલ.
- (૧૧) પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર ડો. પરસોતમભાઈ મગનભાઈ રામોતીયા જોગ શ્રી પ્રાગજીભાઈ નાથાભાઈ લુણાગરીયાએ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૫૩૭૦ તા. ૧૧/૧૦/૨૦૦૭ ની નકલ.
- (૧૨) કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક.-૬૫/કેસ નં. ૧૩૨/૦૪-૦૫ તા. ૧૮/૦૨/૨૦૦૫ ની નકલ તથા મંજૂર થયેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- (૧૩) બીનખેતી સનંદ ઉપલબ્ધ ન હોવા અંગેના દાખલાની નકલ.
- (૧૪) શ્રી પ્રાગજીભાઈ નાથાભાઈ લુણાગરીયા જોગ શ્રી માધવજીભાઈ નાથાભાઈ લુણાગરીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૧૪૮ તા. ૦૩/૦૫/૨૦૦૦ નોંધ્યા તા. ૦૫/૦૫/૨૦૦૦ ની નકલ.
- (૧૫) શ્રી બેચરભાઈ ડાયાભાઈ જોગ ઠાકોર સાહેબશ્રીએ કરી આપેલ લેખ રા.ત. મા. લેખ નં. ૫૩, લેખ બુક નં. ૩૨, તા. ૦૭/૦૫/૧૯૪૦ ની નકલ.
- (૧૬) પાર્ટ પ્લાન તથા ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટની નકલ.
- (૧૭) હિસ્સો ફોર્મ નં. ૪ તથા માપણીશીટની નકલ.
- (૧૮) પ્રમોલગેશનથી રેવન્યુ રેકર્ડની નકલો.

ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોપી આપેલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જે સંબંધે તમો ખરીદનારને કોઈ વાંધા તકરાર રહેતા નથી.

- (૨૦) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડ્યુલ્સ નીચે મુજબ છે.

—:: શેડ્યુલ — 'એ' ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના મોરબી રોડ વિસ્તારમાં રેલ્વે ફાટક પાસે આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૯/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ કે જે "શીવધારા પાર્ક-સી" તરીકે ઓળખાય છે, તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૧ થી ૫૫ ના સબ-પ્લોટ નં. ૫૧+૫૨+૫૩+૫૪+૫૫/૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૯-૫૫ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝ ઈમારત કે જે "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" ના નામથી ઓળખાય છે, જેના બાંધકામમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કર્વડ પાર્કિંગ, કોમન સીડી તથા લીફ્ટ તથા ઓપન પાર્કિંગ તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી લીવીંગ, કિચન, પુજારૂમ, ટોયલેટ એવા — ચાર યુનીટ તથા કોમન સીડી, લીફ્ટ અને પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે. તે સમગ્ર ઈમારતની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : સબ-પ્લોટ નં. ૫૧+૫૨+૫૩+૫૪+૫૫/૨ આવેલ છે, તે તરફ મા.મી. ૧૫.૨૪૦ છે.
 દક્ષિણે : લાગુ પ્લોટ નં. ૫૬ આવેલ છે, તે તરફ મા.મી. ૧૫.૨૪૦ છે.
 પૂર્વે : ૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે, તે તરફ મા.મી. ૧૩.૭૫૦ છે.
 પશ્ચિમે: લાગુ પ્લોટ નં. ૩૪ થી ૩૮ આવેલ છે, તે તરફ મા.મી. ૧૩.૭૫૦ છે.

—:: શેડ્યુલ — 'બી' ::—

ઉપરોક્ત શેડ્યુલ — 'એ' માં દર્શાવેલ "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" ના નામની ઈમારતના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે, તથા કોમન રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ તથા કોમન ફેસિલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતા વ.વ. હિસ્સાની ચો.મી. જમીનના વપરાશના તમામ હકકો સહીતની મિલ્કત વેચાણથી આપેલ છે.

નોંધ : સદર વહવહેચાયેલ હિસ્સાનો બિલ્ટઅપ એરીયા સંબંધી અલગથી કોઈ કિંમત ખરીદનારએ વેચનારને ચુકવેલ નથી.

સદરહું ફ્લેટની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
 દક્ષિણે :
 પૂર્વે :
 પશ્ચિમે :

—:: શેડ્યુલ — 'સી' ::—

ઉપરોક્ત શેડ્યુલ — 'એ' માં દર્શાવેલ "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" ના નામની ઈમારતની સઘળી જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૮-૫૫ તેમજ ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેક્શન, વોટર કનેક્શન, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ઇલેક્ટ્રીક વર્ક, પાણીની લાઈનો, તથા ઓપન / કવર્ડ પાર્કિંગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સની સંયુક્ત સુવિધા ગણાશે તેમજ આ "સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ-૪" તરીકે ઓળખાતી હાઈરાઈઝ ઈમારતના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપભોગ, ઉપયોગ સહીયારી રીતે કરવાના રહેશે અને સંકલના એ.ઓ.પી. ના નિયમો તથા ડીડ ઓફ ડેક્લેરેશનમાં બતાવેલ શરતો, ફરજો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે, સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ તમામ મિલ્કત ધારકોએ સંયુક્ત અને સહીયારી ગણવાની છે. જે કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે.

- (૨૧) સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચનારએ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજજે કરી આપેલ છે અને અમારી ભાગીદારી પેઢીએ અમો વેચનારને અમારી ભાગીદારી પેઢીમાં વહીવટકર્તા દરજજે નિમેલ છે, તેવું તમો ખરીદનાર જોગ પાકું, વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.
- (૨૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારએ તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવવાનો છે અને અમો વેચનારની જ્યાં જ્યાં સહીઓ ની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં સહીઓ કરી આપવાની છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ લખી, લખાવી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, સ્વૈચ્છાએ, સંપૂર્ણપણે સાવધ અવસ્થામાં, બીનકેફે, સ્વસ્થચીતે કોઈની શેહ, શરમ કે દાબ, દબાણ કે ધમકીમાં આવ્યા વગર, તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારએ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજજે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો તથા ભાગીદારી પેઢી વેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા તથા સહી છે. અને જેની ખાત્રી બદલ અમોએ આ નીચે અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ, તારીખ : / /૨૦૨૦

અત્રી.....મતુ

અત્રી.....શાખ

.....

(૧).....

શ્રી દિપકભાઈ હરકીશનભાઈ પારેખ – તે
મે. શ્રી કિષ્ના ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર નં. ૧ જાતે
તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજજે
– ફ્લેટ વેચનાર

(૨).....