

—: ઓનરશીપ બેઈઝથી ફ્લેટ વેચાણ દસ્તાવેજ :—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪/૧ પૈકી ૪ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૧(રાજકોટ), અંતીમ ખંડ નં.૧૭/૨ તથા ૧૭/૩ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે "કેશવ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેથી અંતીમ ખંડ નં.૧૭/૩ ની જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૬૩-૮૪ ઉપર આવેલ લો-રાઈઝ ઈમારત "કેશવ વિલા" માંહેથી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... નો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ., ચો.ફુટ આ....., કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... નો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત ₹.....—૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા.

રેરા રજી. નં..... તા.....

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૩/૨, સીટી સર્વે નં.૩૮૧૩/૧/૪૦ પૈકી

રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.ના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૨૩૦ તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૮

શ્રી, PAN :-.....
ઉ.વ.આ....., ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવ :, આધાર નં.....
રહે....., રાજકોટ.

તે ફ્લેટ ખરીદનાર....

જોગ લખી આપનાર

શ્રી જગદીશભાઈ મેઘાભાઈ માટીયા, PAN:- AJSPM6000F
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૩, વ્યવ. : વેપાર, આધાર નં.૮૩૧૮ ૭૧૨૪ ૮૮૪૬
રહે. આર્યનગર-૬, સંતકબીર રોડ, રાજકોટ.

તે ફ્લેટ વેચનાર....

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઓનરશીપ બેઈઝથી લખી આપી બંધાઉ છું કે,

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪/૧ પૈકી ૪ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૧(રાજકોટ), અંતીમ ખંડ નં.૧૭/૨ તથા ૧૭/૩ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે "કેશવ

રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેથી અંતીમ ખંડ નં.૧૭/૩ ની જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૬૩-૮૪ ઉપર આવેલ લો-રાઈઝ ઈમારત "કેશવ વિલા" ના નામથી ઓળખાય છે. તે બહુમાળી ઈમારત મારી સ્વતંત્ર માલિકીની, કબજા, ભોગવટાની તેમજ કોઈપણ પ્રકારના ગીરો બોજા વગરની આવેલ છે.

- (૨) સદરહું પ્લોટ નં.૪૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૬૩-૮૪ મેં મારા નામ જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૫૨૦૨ તા.૧/૦૫/૨૦૧૮ થી શ્રી જયેશ દામજીભાઈ નંદાણી પાસેથી મારી સ્વતંત્ર મુડીમાંથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૬૩-૮૪ ઉપર અમોએ રહેણાંક લો-રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા અન્વયે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં અરજી કરતા, તેઓના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૧૨૩૦ તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૮ થી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. સદરહું મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમોએ સદરહું ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે. જે સમગ્ર ઈમારતને અમોએ "કેશવ વિલા" નામ આપેલ છે.
- (૩) સદરહું સમગ્ર ઈમારતનું વર્ણન તથા ચર્તુ:સિમા તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ નં..... નું વર્ણન અને ચર્તુ:સિમા તેમજ તેને લગતી આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ નીચે લખ્યા પરિશિષ્ટો એ, બી અને સી માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.
- (૪) સદરહું "કેશવ વિલા" માંહેથી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... નો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....., ચો.ફુટ આ....., કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... થાય છે તે ફ્લેટ તેના મર્યાદિત ભાગના હકકો સહિત, ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને આધીન આથી તમોને તે માંહેના મારા તમામ પ્રકારના માલિકી, કબજા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારના હકકો સહિત તેના ખાલી, શાંત, નીર્ભય, નીર્મળ અને બીનતકરારી કબજા સાથે વેચાણ આપી વેચાણનો યુક્ત અવેજ તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સદરહું ફ્લેટનો ખાલી કબજો આજરોજ મેં તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમો લીલાવંશ વંશ, વંશ પરંપરા સુખેથી ભોગવજો, વસજો વસાવજો તમારૂં દિલ ચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી મારો કે મારા વાલી, વંશ વારસોનો કે અન્ય કોઈનો કાંઈપણ પ્રકારનો ભાગ લાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, દર કે દાવો રહેતા નથી. છતાંપણ ભવિષ્યમાં તે સંબંધે કે આ વેચાણ સંબંધે મારો કે મારા પુરોગામીઓના રાઈટસ, ઈન્ટરેસ્ટ, કબજા નામ ટ્રાન્સફર કે ટાઈટલ સંબંધે કદી કોઈ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર ઉઠાવે દર કે દાવો કરે તો તેવે પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ

પરિણામ અને નુકસાની સહીતની તમામ જવાબદારી મારી તથા મારા વાલી વંશ વારસોને શીરે છે જે તમો ખર્ચ સહીત અમારા પાસેથી વસુલ લેવા હકકદાર છો.

- (૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર કે સમગ્ર મીલ્કત ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે કોઈપણ બેંક, પેઢી, કંપની કે અન્ય કોઈપણ આસામીનું કે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કરજ ગીરો કે બોજો નથી અને તે તમામ પ્રકારે બોજામુક્ત છે.
- (૬) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને લગતા મહેસુલ, શિક્ષણકર વિગેરે વેરા બીલો મેં ભરી આપેલ છે. હવેથી તેવા વેરા બીલો તમો ભરજો અને તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવવાની અરજીમાં જરૂરી સહીઓ મારે કરી આપવી છે.
- (૭) આ તમોને વેચાણ કરી આપેલ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે તમારા સાથે આવીને અમારે તમોને ધારાસર રજીસ્ટર કરાવી આપવો છે.
- (૮) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને લગતા ટાઈટલ ડીડ્ઝ નીચે મુજબ છે.
૧. રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.ના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૧૨૩૦ તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૮, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.
 ૨. અમો વેચનાર શ્રી જગદીશભાઈ મેઘાભાઈ માટીયાના નામનું પોપર્ટીકાર્ડની નકલ.
 ૩. અનુ. નં.૫૨૦૨ તા.૧/૦૫/૨૦૧૮ ના અમો વેચનાર શ્રી જગદીશભાઈ મેઘાભાઈ માટીયા જોગ શ્રી જયેશ દામજીભાઈ નંદાણીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
 ૪. અનુ.નં.૧૨૪૧૭ તા.૪/૧૦/૨૦૧૮ ના અમો વેચનાર શ્રી જયેશ દામજીભાઈ નંદાણી જોગ શ્રી વિનુભાઈ વિરજીભાઈ પુજારાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
 ૫. કલેક્ટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ ક્રમાંક એન.એ./લે.રે.કો.ક/૬૫/કેસ નં.૧૬/૧૫-૧૬ તા.૨૯/૦૭/૨૦૧૫ ના શ્રી વિનુભાઈ વિરજીભાઈ પુજારાના નામના બીનખેતી હુકમની નકલ.
 ૬. રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.ના જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજૂરીના વર્ગીકરણ ક્રમાંક ૮ તા.૭/૦૮/૨૦૧૨ તથા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
 ૭. માપણીશીટ તથા હીસ્સા ફોર્મ નં.૪ ની નકલ.
 ૮. ગામ નમુના નં.૭/૧૨ તથા ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રકની ઉતરોતર નોંધોની નકલ.

ઉપરોક્ત ટાઈટલ ડીડ્ઝ નકલોની ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે.

- (૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ હોઈ તેનો તમોએ શાંતિપૂર્વક અને અન્ય એકમ માલીકોને હરકત ન થાય તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ તથા પાર્ટ-૨ હેઠળ જાહેર કરાયેલ અથવા અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ નોંધાયેલ ઓસોસીએશનના બંધારણ, બાયલોઝ તેમજ તેના નિયમો અનુસાર ભોગવટો કરવાનો છે. તથા તે ધારા હેઠળ કરવામાં આવતા એસોસીએશનમાં તમારે સભ્ય

દરજે ફરજિયાત જોડાવાનું રહેશે. તેમજ આ ઈમારતના મેઈન્ટેન્શન ખર્ચ અંગે એસોસીએશન ઠરાવે તે મુજબ તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. જે નોન રીફન્ડેબલ રહેશે.

- (૧૦) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની અંદરના ભાગમાં તમો જરૂરી વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો પરંતુ બહારના ભાગમાં કાંઈ પણ ફેરફાર કરી શકશો નહીં. તે સમગ્ર ઈમારતને હાની પહોંચે કે તેના બહારના ભાગમાં એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર થાય તેવું કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ, તોડફોડ કે ફેરફાર તમો કરી શકશો નહીં અને સદરહું ફ્લેટના માપ સાઈઝમાં કોઈપણ ફેરફાર કરી શકશો નહીં.
- (૧૧) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો ઉપયોગ ફક્ત રેસીડેન્શીયલ હેતુ માટે જ કરવાનો છે તે સિવાય અન્ય કોઈ રીતે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં.
- (૧૨) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ના બાંધકામમાં વપરાયેલ માલસામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલસ તથા ફીટીંગ તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી સંતોષની ખાત્રી થતા ખરીદ કરેલ છે. અને તેનો તમોએ વીના તકરારે કબજો સંભાળી લીધેલ હોય ભવિષ્યમાં આ અંગે કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.
- (૧૩) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના તમારા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ મુજબની જગ્યાનો મર્યાદિત ભાગના ઓનરશીપના ધોરણના માલિકી હકકો છે. અને રહેશે. તથા ફ્લેટ હોલ્ડરો માટેની કોમન સુવીધા પાર્કિંગ, સીડી, સીડીરૂમ વિગેરેના સંયુક્ત વપરાશના હકક રહેશે. તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના ઉપરના ભાગે આવેલી અગાસી પરત્વેના કોઈપણ માલિકી હકકો તમોને પ્રાપ્ત થતા નથી.
- (૧૪) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટવાળા સમગ્ર બિલ્ડીંગની જાળવણી કે રીપેરીંગ કે રંગ રોગાન કે દેખરેખ માટે સફાઈ માટે થતા ખર્ચમાં તમારે તમારા ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે પડતો હિસ્સો વસુલ આપવાનો રહેશે. કોમન સુવિધાની જગ્યામાં તથા માર્જનની જગ્યામાં કોઈએ પણ માલસામાન રાખવાનો નથી. કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે અટકાયત થાય તેવું કોઈ વર્તન કરવાનું નથી કે પાર્ટીશન કરવાનું નથી.
- (૧૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટવાળા સમગ્ર ઈમારત ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણસર પડી જાય ત્યારે તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કતવાળી જગ્યા હાલ જે જગ્યા ઉપર આવેલ છે. તે જગ્યા ઉપર ક્ષેત્રફળ મુજબની જગ્યા મેળવવા તમો હકકદાર છો. અને તેવા સમયે પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસારનું બાંધકામ ખર્ચમાં તમારે તમારા ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે પડતો ખર્ચ આપીને કરવાનું રહેશે. અને ત્યારબાદ ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈ મુજબ અન્ય એકમ માલિકો સાથે તમો ખરીદનારના માલિકી હકકો ઓનરશીપ મુજબના રહેશે.

- (૧૬) આ બિલ્ડીંગ માંહેનો અનડીવાઈડ્ડ કોમન એરીયાઝ અને ફેસીલીટીમાં તમારે તમારો હિસ્સો તમારા ભાગ પ્રમાણે મિલ્કતની ઉપજેલ કુલ વેચાણ કિંમતની સાથે જ તમારી જગ્યાનું જે પ્રમાણ હોય તે મુજબ તમારે એસોસીએશનને ખર્ચમાં વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટની કલમ ૧૭ અનુસાર જોગવાઈ હેઠળ તમારે રજીસ્ટર કરાવેલ ડેકલેરેશનમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો તથા નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. તથા બિલ્ડીંગના નામકરણમાં તમો કોઈ ફેરફાર કરી શકશો નહીં.
- (૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજ્યના વખતો વખતના સુધારા સાથે ગુજરાત માલીકી ફ્લેટ એક્ટ અને નિયમોની જોગવાઈને આધીન તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો રહેશે. અને તે દરેક એકમ માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૮) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર ખુલ્લી અગાસી(ટેરેસ) આવેલ છે તેમાં તમારે અન્ય ફ્લેટ હોલરો સાથે સંયુક્ત રીતે વપરાશ કરવાના તમામ હક્ક, હીત, હિસ્સો અને અધિકાર રહે છે. સદરહું અગાસી ઉપર કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહીઓ કરવા કે અન્ય કોઈપણ રીતે તેનો ઉપયોગ કરવા, ઉપભોગ કરવા હક્ક, હીત, હિસ્સો અને અધિકાર તમોને પ્રાપ્ત થાય છે.
- (૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

—: પરિશિષ્ટ — એ :—

સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન :—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪/૧ પૈકી ૪ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૧(રાજકોટ), અંતીમ ખંડ નં.૧૭/૨ તથા ૧૭/૩ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે "કેશવ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેથી અંતીમ ખંડ નં.૧૭/૩ ની જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૬૩-૮૪ ઉપર આવેલ લો-રાઈઝ ઈમારત "કેશવ વિલા" ના નામથી ઓળખાય છે. જે સમગ્ર ઈમારતનું વર્ણન તથા ચતુર્થાંશ નીચે મુજબ છે.

વર્ણન :—

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં સંપૂર્ણ ક્વર્ડ પાર્કીંગ, સીડી તથા લીફ્ટ, ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર ઉપર લીવીંગ, કિચન, વોશ, એક બેડરૂમ, એક ટોયલેટ એવા ચાર-ચાર ફ્લેટ, કોમન સીડી, લીફ્ટ મળી કુલ ૨૦ (વીસ) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.એ મુજબની સમગ્ર ઈમારતની ચતુર્થાંશ નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તરે : ૧૨-૦૦ મી. પહોળાઈનો ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે. તે તરફ મા.મી.૧૧-૮૦ છે.
- દક્ષીણે : કોમન પ્લોટ-એ તથા લાગુ એફ.પી. નં.૧૫/૫ આવેલ છે. તે તરફ મા.મી.૧૧-૮૦ છે.
- પુર્વે : પ્લોટ નં.૩૮ આવેલ છે. તે તરફ મા.મી.૨૧-૮૮ છે.
- પશ્ચિમે : પ્લોટ નં.૪૧ આવેલ છે. તે તરફ મા.મી.૨૨-૩૫ છે.

-: પરિશિષ્ટ - બી :-

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું વર્ણન અને ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ "કેશવ વિલા" માંહેથી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... નો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ....., ચો.ફુટ આ....., કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... આવેલ છે. જેની સગવડતામાં લીવીંગ, કિચન, વોશ, એક બેડરૂમ, ટોયલેટ આવેલ છે. તે સહીતનો ફ્લેટ તમોને તેના મર્યાદિત ભાગના હકકો સહિત ઓનરશીપથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તરે :-
- દક્ષીણે :-
- પુર્વે :-
- પશ્ચિમે :-

-: પરિશિષ્ટ - સી :-

સહીયારી સુવિધાઓ :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ સમગ્ર ઇમારત હેઠળની જમીન, બીમ, પાયા, પ્લીનથ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, કોમન વોલ, પેસેજ, ક્વર્ડ પાર્કીંગ પ્લેસ, સીડી, સીડીરૂમ, લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈટના ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બરોંગનું ફીટીંગ્સ, વોટર કનેક્શન ફીટીંગ્સ, કમ્પાઉન્ડ વોટર ટેંક, સેપ્ટીક ટેંક, ડીપવેલ વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ છે.

- ૧:: ફ્લોરોંગ : વિક્ટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
- ૨:: કિચન : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ તથા લેન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.
- ૩:: ઇલેક્ટ્રીક : કન્સીલ્ડ ઇલેક્ટ્રીક વાયરોંગ, જરૂરીયાત મુજબના પોઈન્ટ સાથે મોડ્યુલર એસેસરીઝ સાથે
- ૪:: બાથરૂમ : ફુલ્લી ગ્લેઝ વોલ ટાઈલ્સ તથા પ્રિમીયમ ક્વાલીટીનું બાથ ફીટીંગ્સ તથા સેનેટરીઝ
- ૫:: વિન્ડો : આકર્ષક એલ્યુમીનીયમ સેક્શન વિન્ડો

૬:: ડોર	:	આકર્શક મેઈન ડોર તથા બાકીના ફલશ ડોર
૭:: કલર	:	અંદરની બાજુ લાપી, પ્રાઈમર અસ્તર
૮:: લીફ્ટ	:	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફ્ટ
૯:: વોટર સ્ટોરેજ	:	અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ
૧૦:: પ્લમ્બીંગ	:	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ્સ,
૧૧:: સ્ટ્રક્ચર	:	ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર
૧૨:: પાર્કિંગ	:	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર

(૨૦) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના ચુકતે અવેજની વિગત નીચે મુજબ છે.

રૂા. પૈસા વિગત

₹.....-૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા Bank,
શાખાના ચેક નં..... તા..... થી તમો
ખરીદનાર તરફથી અમો વેચનારને મળેલ છે.

.....

₹.....-00 અંકે રૂપિયા પુરા.

.....

ઉપરોક્ત વિગતે વેચાણનો ચુકતે અવેજ તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારૂ છું.

(૨૧) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના ફલેટોનુ પણ માલીકીના ઘોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો ખરીદનાર(એલોટી) બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન પહોચે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી. તમો એ.સી. ના પાઈપ, એ.સી. ના ડક્ટીંગ, લોખંડનાં બ્રેકેટ, ઈલેક્ટ્રીકના પાઈપ, વોટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ કામ માટે તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારના કામકાજ માટે સદરહુ મિલ્કતના કોઈપણ ભાગના સ્ટ્રક્ચરમાં એટલે કે બીમ, કોલમમાં જરી, ખાંચો, હોલ કે ગાબડુ કરવું જેવા કામકાજો કરી બીલ્ડીંગના બાંધકામ કે સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારને કે આરોગ્યને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ માહેંની બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનેન્સ, તેમજ ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ કબજેદારોના સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીંગ કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી કરવી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલે.મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્સીસ, મેઈન્ટેનેન્સ

ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર, કોમન વપરાશ માટે ઈલે.ચાર્જીસ વિગેરેના તમામ વરાળે પડતા ભાગનું ખર્ચ તમારે એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે. અમારી માલીકીની બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો ખાલી કબજો જ્યાં સુધી અમારી પાસે હોય ત્યાં સુધી તમારા સદરહું એસોસીએશનએ અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વધારે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

- (સી) તમારી એક્સક્લુઝીવ પ્લેસનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના ફ્લેટ બાબતે સરકારશ્રી તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેક્ષીઝની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગની અનડિવાઈડડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેક્ષીઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોસીએશનને ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેક્ષ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે. સદરહું મિલ્કત તમો ખરીદનાર(એલોટી) અન્ય કોઈ ને વેચાણ, લીઝ, બક્ષીસ, ગીરો કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરશો તો તેમણે પણ એસોસીએશન તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ તથા ભવિષ્યમાં લાગુ કરવામાં આવતા તમામ નિયમો તથા શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (ડી) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રકમ અનપેઈડ ડ્યુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે. અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્રહકક છે.
- (ઈ) સદરહું ફ્લેટ ખરીદનાર(એલોટી) એસોસીએશન તરફથી કરવામાં આવતા તમામ ખર્ચમાં વરાડે પડતી રકમ, તેમજ ડીપોઝીટની રકમ, એસોસીએશન વખતો-વખત નક્કી કરે તે મુજબ એસોસીએશનને ચુકવવાની રહેશે. તેમજ બાકી રહેલ એસોસીએશનની તમામ લેણી રકમ એસોસીએશનને ચુકવવામાં ન આવે તો સદરહું મિલ્કત તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગને લગતી આપવામાં આવેલ કોમન એરીયાનો તમો ખરીદનાર(એલોટી) દ્વારા ઉપયોગ કરવામાં ન આવતો હોય તો પણ એસોસીએશન તરફથી કરવામાં આવતા તમામ ખર્ચમાં વરાડે પડતી રકમ ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મિલ્કત તબદીલ લેનાર એસોસીએશનના સભ્ય બની શકશે નહીં.
- (એફ) આ સાથેના શેડ્યુલ-સી માં દર્શાવેલ સહિયારી સુવિધાઓ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલ્કત સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુષંગિક હોઈ ઈન્સ્પેરેબલ છે. સદરહું મિલ્કત વેચાણ કે લીઝ કે ભાડાથી કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરતા પહેલા તમો મિલ્કત ખરીદનારે સદરહું મિલ્કતને લગતા બાકી રહેતા ડ્યુઝ તેમજ ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ કરી એસોસીએશનની એન.ઓ.સી લેવું જરૂરી છે. એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. લીધા બાદ જ મિલ્કત ટ્રાન્સફર/ઉપયોગ થઈ શકશે.

- (જી) સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજ પુરાવાઓ અમો વેચનાર(પ્રમોટર) પાસે હતા તેની નકલો તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. આ દસ્તાવેજો કે કાગળો સિવાય અમો વેચનાર(પ્રમોટર) પાસે સદરહું મિલ્કતને સંબંધીત અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ કે કાગળો આવેલ નથી. જે તમો મિલ્કત ખરીદનાર(એલોટી) જોઈ ચકાસી અને ખરાઈ કરેલ છે. અને તમો ખરીદનારને(એલોટી) સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર હોવાથી ખાત્રી તથા સંતોષ થયેલ છે. જેથી ટાઈટલ ડીડઝ અંગે તમો ખરીદનાર(એલોટી) કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ભવિષ્યમાં ઉઠાવી શકશો નહીં.
- (એચ) સદરહું મિલ્કતમાં ક્ષતીની જવાબદારી અર્થે એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે વેચનાર(પ્રમોટર)ની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત ખરીદનાર (એલોટી) ને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર વેચનારના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનાર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને જો વેચનાર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર વેચનાર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે.
- અને જો આવી કોઈ ક્ષતીમાં કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરની કે સ્ટ્રક્ચરને લગતી ખામીઓ ધ્યાનમાં આવે તો આ માટે વેચનાર(પ્રમોટર) જવાબદાર રહેશે નહીં. અથવા આવી ક્ષતીઓમાં જેમ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ અને તેની સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે વેચનાર(પ્રમોટર)ની કંટ્રોલ બહાર હોય.
- (આઈ) આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનાર/એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપેલ છે. જે તમો ખરીદનાર/એલોટીએ સંભાળી લીધેલ છે. આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કર્યા તારીખથી લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનાર/એલોટીની રહેશે.
- (જે) સદરહું પ્રોજેક્ટનું બી.યુ. પર્મીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની F.S.I., કોમન એરીયા તથા અગાસીના હકકો પ્રમોટરના રહેશે નહીં. તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે. તથા કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર F.S.I. નો કોઈ હકક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.
- (કે) વિવાદનો ઉકેલ :—
- આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બાનાખતની બોલીઓ સંબંધસ તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારી ઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)

એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલા નિવેડો અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

- (એલ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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 દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.
- (એમ) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ વાળી ઈમારતમાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, કોમન પાર્કીંગ, પ્રોજેક્ટના ટાઈટલો વિગેરે જે જે સહીયારી સુવીધાઓ છે તે તમો ખરીદનારાઓના એસોસીએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે. તથા કોમન એરીયા અમો પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક દાવો રહેશે નહીં.
- (એન) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને લગતું તમારા નામ જોગ કરી અપેલ બાનાખત(સેલ એગ્રીમેન્ટ) અનુ. નં..... તા..... માં ઉલ્લેખ કરેલ તમામ હક્કો, અધિકારો, જવાબદારીઓ, શરતો તથા રેરા કાયદાની જોગવાઈઓનું તમો ખરીદનારાઓએ તથા અમો વેચનાર (પ્રમોટર)એ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારે કસુર કરવાની નથી.

આ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વિચારી સમજીને લખી આપેલ છે જે મેં તથા મારા વાલી,વંશ વારસો વેરે કબુલ મંજૂર છે. જે બદલ આ નીચે મેં મારી સહીઓ કરી આપી સાક્ષીની શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ, તા...../...../૨૦૧૮

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

.....

૧.....

(જગદીશભાઈ મેઘાભાઈ માટીયા)

૨.....

.....

(જગદીશભાઈ મેઘાભાઈ માટીયા)

:: વેચનાર ::

.....

(.....)

:: ખરીદનાર ::

મીલકતનો ફોટોગ્રાફ-૧

મિલકતનું સરનામું:

ફ્લેટ નં....., કેશવ વિલા, મો માળ, કેશવ રેસીડેન્સી, ૮૦ ફુટ રોડ,
રાજકોટ.

.....

(જગદીશભાઈ મેઘાભાઈ માટીયા)

(વેચનાર)

.....

(.....)

(ખરીદનાર)

મીલકતનો ફોટોગ્રાફ-૨

મિલકતનું સરનામું:

ફ્લેટ નં....., કેશવ વિલા, મો માળ, કેશવ રેસીડેન્સી, ૮૦ ફુટ રોડ,
રાજકોટ.

.....

(જગદીશભાઈ મેઘાભાઈ માટીયા)

.....

(.....)

(વેચનાર)

(ખરીદનાર)