6076

ઓનરશીપ બેઇઝથી બ્લોકનો વેચાણ દસ્તાવેજ

શહેર ભાવનગર મધ્યે કાળાનાળા વિસ્તારમાં માફક પાન હાઉસથી ઉપરકોટ તરફ જવાના રસ્તાને અડીને આવેલ અસલમાં મનોર હરખાના ડેલાના નામે ઓળખાતી અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧ પૈકી, ૯૭૨ પૈકી, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૧૦૧૧ પૈકી થી ૧૦૧૨/૧ પૈકીની અનુક્રમે ૫૦.૫૯ ચો. મીટર, ૩૪.૪૧ ચો. મીટર, ૧૫.૧૧ ચો. મીટર, ૧૫.૭૬ ચો. મીટર, ૩૫.૮૯ ચો. મીટર, ૩૨.૭૭ ચો. મીટર, ૩૩.૪૬ ચો. મીટર, ૪૪.૪૮ ચો. મીટર, ૧૫.૧૮ ચો. મીટર, ૧૫.૧૮ ચો. મીટર, ૩૫.૯૯ ચો. મીટર, ૩૧.૨૮ ચો. મીટર, ૩૨.૭૭ ચો. મીટર, ૧૮.૬૩ ચો. મીટર તથા ૨૫૨.૮૦ ચો. મીટર મળી કુલ ૬૬૪.૩૦ ચો. મીટર જમીન પૈકીની ૫૮૪.૮૨ ચો. મીટર અઘાટ જમીન ઉપર બંધાઇ રહેલ **રોયલ પાર્ક એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ ટાઇપ બ્લોક નં. ....** કારપેટ એરીયા .... ચો. મીટર (...................... ચો. ફીટ) નો વેચાણનો દસ્તાવેજ ::

વેચાણ કિંમત રૂા. ....-૦૦   સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂા. ....

ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૭-૧૦-૨૦૧૭ ની વિકાસ પરવાનગી નં.
ટીડી / ૦૨૭૨ / સી.ડબલ્યુ / ૧૭-૧૮.

....

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ તા. ....ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

એક પક્ષે લખાવી લેનાર - એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર - એલોટી -

તથા

બીજા પક્ષે લખી આપનાર - એપાર્ટમેન્ટ વેચનાર - પ્રમોટર -

૧) **મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા**, ઉંમર ૪૬ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, (PAN – ABXPD 8876 D) તથા ૨) **મહમદનઇમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા**, ઉંમર ૩૧ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, બંનેનું સરનામું - પ્લોટ નં. ૫૧૪/એ, શિશુવિહાર અજય સિનેમા રોડ, ભાવનગર (PAN – AHWPD 2841 F) (મો. નં. ૯૮૭૯૭૯૯૩૯૪)

- જેમને હવે પછી અનુક્રમે **Allottee** તથા **Promotor** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જયાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે વેચનાર તથા ખરીદનાર શબ્દના અર્થમાં વેચનાર, ખરીદનાર તથા તેમના વંશ, વારસો, ઉત્તરાધિકારીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ અને એકઝીકયુટર્સનો સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

૧) જત શ્રી મનોરદાસ હરખચંદ પારેખે તા. ૧૭-૫-૧૯૦૪ ના બક્ષિસ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૨ / સંવત ૧૯૬૦ માં જણાવ્યા મુજબ શહેર ભાવનગર મધ્યે કાળાનાળા પાસે ઉપરકોટ વિસ્તરમાં આવેલ અને અગાઉ મનોર હરખાની વાડી તરીકે ઓળખાતી અઘાટ સ્થાવર મિલ્કત જૂના ભાવનગર રાજયના તા. ૧૦-૪-૧૮૭૬ નો રૂકો નં. ૨૧ / સં. ૧૯૩૨ તથા તા. ૩-૧૧-૧૮૮૭ ના રૂકો નં. ૮૭ / સં. ૧૯૩૩ તથા તા. ૧૩-૩-૧૮૯૮ ની મોહર નં. ૧૦ / સંવત ૧૯૫૪ થી શ્રી મનોરદાસ હરખચંદ પારેખ સદરહુ અઘાટ મિલ્કતના માલિક બનેલ હતા. ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો, તેનો નકલો અત્યારે હાથવગી નથી. એ રીતે શ્રી મનોરદાસ હરખચંદ પારેખે તા. ૧૭-૫-૧૯૦૪ ના બક્ષિસ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૧૫૨ / સંવત ૧૯૬૦ થી પોતાની માલિકીની ઉપરોકત અઘાટ સ્થાવર મિલ્કત પોતાના પુત્રો સર્વ શ્રી ચુનીલાલ ઉર્ફે મંગળદાસ મનોરદાસ પારેખ, નારણભાઇ મનોરદાસ પારેખ, ચંદુલાલ મનોરદાસ પારેખ તથા સગીર બાબુભાઇ ઉર્ફે કનૈયાલાલ મનોરદાસ પારેખને બક્ષિસ આપેલ. ત્યાર બાદ ઉપરોકત ચારેય ભાઇઓએ સદરહુ મિલ્કતની આપસમાં વહેંચણ કરતા તા. ૧૬-૦૨-૧૯૧૬ ના વહેંચણ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૩૬ / સંવત ૧૯૭૩ અન્વયે મનોર હરખાના ડેલાના નામે ઓળખાતી અઘાટ મિલ્કત ચુનીલાલ ઉર્ફે મંગળદાસ મનોરદાસ ચિત્તભ્રમ થઇ જતા તેના વારસ ગોપાળદાસ ઉર્ફે ગભરૂ ચુનીલાલ પારેખ તથા નારણભાઇ ચુનીલાલ પારેખના હિસ્સામાં આવેલી. ત્યાર બાદ શ્રી નારદભાઇ ઉર્ફે નારણભાઇ મનોરદાસ પારેખે તા. ૨૭-૧-૧૯૩૪ ના રજિ. બક્ષિસ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૫ / સંવત ૧૯૯૦ થી પોતાનો અર્ધો હિસ્સો સહહિસ્સેદાર ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખને બક્ષિસ કરતા ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખ ઉપરોકત મિલ્કતના એકલા સ્વતંત્ર માલિક બનેલ.

૨) શ્રી ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખ વિલ કર્યા વગર તા. ૧૭-૨-૮૨ ના રોજ અને તેમના પત્ની શ્રીમતી મેનાલક્ષ્મીબેન તા. ૨૫-૬-૧૯૯૩ ના રોજ અવસાન પામતાં અને જનકરાય ગોપાળદાસ પારેખ તે અગાઉ તા. ૨૬-૧૨-૭૬ ના રોજ અવસાન પામતાં સમગ્ર મિલ્કત તેમના વારસો અને વારસો પૈકી અવસાન પામેલા વારસના વારસો સ્વ. જનકરાય ગોપાળદાસ પારેખના વારસો ૧/૧) નિલાબેન જનકરાય પારેખ તે શ્રીમતી નિલાબેન શિરીષભાઇ શાહ ૧/૨) લતિકાબેન જનકરાય પારેખ તે શ્રીમતી લતિકાબેન ઘનશ્યામભાઇ શાહ, ૧/૩) મહેશભાઇ જનકરાય પારેખ,
૧/૪) ભરતભાઇ જનકરાય પારેખ, ૨) સ્વ. ચીનુભાઇ ગોપાળદાસ પારેખના વારસો ૨/૧) ચન્દ્રેશભાઇ ચીનુભાઇ પારેખ, ૨/૨) રાકેશભાઇ ચીનુભાઇ પારેખ ૨/૩) પારૂલબેન ચીનુભાઇ પારેખ તે શ્રીમતી પારૂલબેન હર્ષદરાય શાહ ૩) અનંતરાય ગોપાળદાસ પારેખ ૪) પન્નાલાલ ગોપાળદાસ પારેખ ૫) સ્વ. દિનેશચન્દ્ર ગોપાળદાસ પારેખના વારસો ૫/૧) શ્રીમતી દિપ્તિબેન દિનેશચન્દ્ર પારેખ, ૫/૨) મિલનકુમાર દિનેશચન્દ્ર પારેખ, ૫/૩) બ્રીજેશકુમાર દિનેશચન્દ્ર પારેખ,
૬) ચિત્તરંજન ગોપાળદાસ પારેખ, ૭) શ્રી વિનોદરાય ગોપાળદાસ પારેખ, ૮) સ્વ. રમેશચન્દ્ર ગોપાળદાસ પારેખના વારસો ૮/૧) શ્રીમતી રેખાબેન રમેશચન્દ્ર પારેખ, ૮/૨) જીમિષા રમેશચન્દ્ર પારેખ, ૮/૩) કિંજલભાઇ રમેશચન્દ્ર પારેખ, ૯) શ્રી નાનુભાઇ ગોપાળદાસ પારેખ ૧૦) ઉમંગાબેન ગોપાળદાસ પારેખ તે શ્રીમતી ઉમંગાબેન મદનલાલ શાહ, ૧૧) સ્વ. ઉલ્લાસબેન ગોપાળદાસ પારેખ તે શ્રીમતી ઉલ્લાસબેન જસવંતરાય વાસાના વારસો ૧૧/૧) ભાવનાબેન જસવંતરાય વાસા, ૧૧/૨) રક્ષા જસવંતરાય વાસા, ૧૧/૩) પ્રદીપ જસવંતરાય વાસા તથા ૧૨) શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખને સહ-માલિકીમાં પ્રાપ્ત થયેલ.

૩) એ રીતે ઉપરોકત વડિલોપાર્જિત મજિયારી મિલ્કતમાંથી રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખ પોતાના હિસ્સા બદલનો નકકી કરેલો ભાગ લઇ બૃહદ હિન્દુ અવિભકત કુટુંબમાંથી વિભકત યાને છૂટા થવા માંગતા સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના એક વારસ રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખ તથા બાકીના વારસો વચ્ચે તા. ૨૫-૦૭-૨૦૧૧ ના રોજ રજી. વહેંચણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૧૪ થી કરવામાં આવેલ અને સદરહુ વહેંચણ દસ્તાવેજની રૂઇએ વેચાણવાળી મિલ્કત જેનો ભાગ છે તે મિલ્કત સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના એક વારસ રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખના વારસો નિલાબેન જનકરાય પારેખ વગેરેના હિસ્સે આવેલ તથા બાકીની મિલ્કત રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખના હિસ્સે આવેલ. સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના વારસો નિલાબેન જનકરાય પારેખ વગેરે પાસેથી તેમના હિસ્સે આવેલ મિલ્કત ભકિતભાઇ હીરાભાઇ સાચપરા, શ્રી શાંતિભાઇ કાનજીભાઇ સાચપરા, શ્રી અશોકભાઇ ભાયાલાલભાઇ વ્યાસ તથા શ્રી યોગેશભાઇ જયમલભાઇ પરમારે તા. ૨૫-૭-૧૧ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૧૬ થી વેચાણ રાખેલ અને સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને માપફેર તથા ક્ષેત્રફળ સુધારા અંગે તા. ૨૩-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ રજી. ભૂલ સુધારા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૯૨ તથા તા. ૧૭-૪-૧૩ ના રોજ રજી. ભૂલ સુધારણા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૬૫૦ થી કરવામાં આવેલ. ભકિતભાઇ હીરાભાઇ સાચપરા, શ્રી શાંતિભાઇ કાનજીભાઇ સાચપરા, શ્રી અશોકભાઇ ભાયાલાલભાઇ વ્યાસ તથા શ્રી યોગેશભાઇ જયમલભાઇ પરમાર પાસેથી ૧) શ્રી ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલા, ૨) મહમદઆબીદ મહમદહુસેન લાખાણી, તથા ૩) મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયાએ તા. ૨૧-૦૫-૨૦૧૩ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૦૨૫ થી વેચાણ રાખેલ અને સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને તા. ૨૩-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને માપફેર તથા ક્ષેત્રફળ સુધારા અંગે રજી. ભૂલ સુધારા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૯૩ થી કરવામાં આવેલ અને ઉપરોકત ત્રણેય ખરીદનારા પૈકીના મહમદઆબીદ મહમદહુસેન લાખાણીએ સદર મિલ્કત માંહેનો તેમનો ૧/૩ હિસ્સો મહમદનઇમ અબ્દુલસતાર ધોળીયાને તા. ૧૮-૦૨-૨૦૧૪ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૩૯ થી વેચાણ રાખેલ અને સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને માપફેર તથા ક્ષેત્રફળ સુધારા અંગે તા. ૨૩-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ રજી. ભૂલ સુધારા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૯૪ થી કરવામાં આવેલ અને એ રીતે ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલા તથા અમો વેચનારા મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા, મહમદનઇમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા સદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૫૮, ૯૫૯, ૯૬૦, ૯૬૧, ૯૬૨, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧, ૯૭૨, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૯૯૫, ૯૯૬, ૯૯૭, ૯૯૮, ૯૯૯, ૧૦૦૦, ૧૦૦૧, ૧૦૦૭, ૧૦૦૮, ૧૦૦૯, ૧૦૧૦, ૧૦૧૧, ૧૦૧૮, ૧૦૧૯, ૧૦૨૦ અને ૧૦૨૧ તથા તેને લગત આવેલ સી. સ. નં. ૧૦૧૨/૧ પૈકીની અઘાટ ખૂલ્લી જમીન મળી કુલ ૧૪૨૧.૨૭ ચો. મીટર અઘાટ જમીન તથા તે પર આવેલ બાંધકામવાળી મિલ્કતના સરખા હિસ્સાના સહ-માલિકો બનેલ અને સદર મિલ્કત અમારા નામે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૨૦-૦૨-૨૦૧૬ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૧૪૬૭ થી ચઢાવવામાં આવેલ અને સદર મિલ્કત પૈકીની અમા ત્રણેયની માલિકી, કબજા, ભોગવટાવાળી સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧ પૈકી, ૯૭૨ પૈકી, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૧૦૧૧ પૈકી થી ૧૦૧૨/૧ પૈકીની ૫૮૪.૮૨ ચો. મીટર જમીન ઉપર રેસીડેન્શીયલ બ્લોકસવાળી ઇમારતનું બાંધકામ કરવાનો પ્લાન મહાનગરપાલિકાના દફતરે રજુ કરતા તે તા. ૦૭-૧૦-૨૦૧૭ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ટીડી /૦૨૭૨/ સીડબલ્યુ/ ૧૭-૧૮ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ રેસીડેન્શીયલ બ્લોકસવાળી ઇમારતનું બાંધકામનું કામ ચાલુ છે.

શ્રી ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલાએ સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૫૮, ૯૫૯, ૯૬૦, ૯૬૧, ૯૬૨, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧, ૯૭૨, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૯૯૫, ૯૯૬, ૯૯૭, ૯૯૮, ૯૯૯, ૧૦૦૦, ૧૦૦૧, ૧૦૦૭, ૧૦૦૮, ૧૦૦૯, ૧૦૧૦, ૧૦૧૧, ૧૦૧૮, ૧૦૧૯, ૧૦૨૦ અને ૧૦૨૧ તથા તેને લગત આવેલ સી. સ. નં. ૧૦૧૨/૧ પૈકીની અઘાટ ખૂલ્લી જમીન મળી કુલ ૧૪૨૧.૨૭ ચો. મીટર અઘાટ જમીન તથા તે પર આવેલ આશરે ૫૨૫.૬૦ ચો. મીટરના ૭૦ વર્ષ જુના બાંધકામવાળી ભાડૂતોના અંશતઃ કબજાવાળી તથા ૧૨૦૦.૪૧ ચો. મીટરના ચાલુ બાંધકામ વાળી મિલ્કત માંહેનો પોતાનો ૧/૩ અવિભાજ્ય હિસ્સો અમો વેચનારાની તરફેણમાં તા. ૧૩-૮-૨૦૧૮ ના અવેજી ફારગતિ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૩૩૬૫ થી ઉઠાવી લેતા અમો વેચનારા સદર મિલ્કતના સરખા હિસ્સાના સહ-માલિકો બનેલ છીએ અને અમો વેચનારાએ ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા તા. ૭-૧૦-૨૦૧૭ ની વિકાસ પરવાનગી અન્વયે મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરાવી મહાનગરપાલિકા પાસેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી તમો ખરીદનારને આપવાની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે.

૪) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રેસિડેન્સીયલ હેતુ માટેની **રોયલ પાર્ક** નું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ **રોયલ પાર્ક**ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત જેની વિગત તથા ચતુર્સિમા આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ-૧** માં આપવામાં આવેલ છે. તે ઇમારતમાં આવેલ બ્લોકનં. .... જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો. મીટર છે. સદરહુ બ્લોકની વિગત તથા ચતુર્સિમા આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ-૨** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ બ્લોક તમો લખાવી લેનારને વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ બ્લોકને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ** - **૩** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ બ્લોક તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૫) સદરહુ બ્લોકના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.

૧)	રૂા.	અંકે રૂપિયા ....
૨)	રૂા.	અંકે રૂપિયા ....

૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો બ્લોક અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલિકી હક્કનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહુ બ્લોક ઉપર કોઇનો વારસાઇ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઇની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઇ જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા બ્લોક અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજ રોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યાને વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઇપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા બ્લોક અંગેના જે જે કોઇ ટેક્ષ જેવા કે વેરા બીલો, ઇલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે... જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. તેમજ આ બ્લોક અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઇ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે. હવે પછી આ બ્લોક તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ બ્લોક તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું.

૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા બ્લોક અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે તે સિવાય અમારી પાસે અન્ય કોઇ ટાઇટલ ડીડ નથી તે આથી જાહેર કરીએ છીએ.

૧૦) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો બ્લોક બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટમાં 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 રદ્દ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧) સદરહુ **રોયલ પાર્ક** બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા ભાવનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે..... અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું બ્લોકની સીચ્યુએશન લંબાઇ, પહોળાઇ, માપ સાઇઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન અંગે કોઇ વાંધો-તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે.... નું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેકશન કરી જોઇ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી બ્લોકની માપ સાઇઝ ડીઝાઇન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી, તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૨) સદરહુ બ્લોકના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય

બ્લોક ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સોદર 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 નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં **પરિશિષ્ટ-૪** માં આપવામાં આવેલ છે.

૩) સદરહુ **રોયલ પાર્ક** ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતના બ્લોક માલિકોનું એક એસોસીએશન રચેલું છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ / ગુજરાત કો. ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે, જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **રોયલ પાર્ક** ની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે... સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો બ્લોક ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે... માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ બ્લોકના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને **રોયલ પાર્ક** બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે બ્લોક હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ બ્લોક, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહુ બ્લોકનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના **રોયલ પાર્ક** માં વેચાણ ન થયેલ બ્લોકનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

૪) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો વેચનારનો કોઇ હકક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, પાર્કીંગ વિગેરે.... જેવી કોઇપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ બ્લોકનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી

આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી, વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે જેમાં અમો વેચનારની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૬) ઇમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઇનડોરની ડીઝાઇનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહીં. અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઇ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઇફટી ગ્રીલોની ડિઝાઇન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક બ્લોક હોલ્ડર્સએ લગાવવાની રહેશે.

૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઇ ચીજવસ્તુઓ કોઇને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૮) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઇ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઇ આડશ કે અડચણ ઉભા કરવાના નથી.

૯) ભવિષ્યમાં ઇમારત 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 માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૦) તમોને વેચાણ આપેલ બ્લોક માં અમારા નામનું પીજીવીસીએલનું ઇલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ-(૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ બ્લોક વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, બી. એમ. સી. વેરાબીલમાં તમારે મિલ્કત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ૧૫ દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેનાં દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ બ્લોક સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેકટ્રીક કનેકશનો જે કોઇ ચાર્જ મકાન વપરાશના

દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ બ્લોક સરકારી અર્ધ-સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ બ્લોક સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે... વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૨) સદરહુ બ્લોક વાળી મિલ્કતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કિલયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહુ બ્લોકના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોતરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો (સર્ટીફાઇડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૩) સદરહુ બ્લોકના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી, કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ બ્લોક વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ માલ-સામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ બ્લોકનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૧૪) સદરહુ બ્લોકમાં તમો ખરીદનારે નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના થી તેમજ સદરહુ બ્લોક **તમોએ રહેણાંકના હેતુ** માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ બ્લોકમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે, જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે....ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર બ્લોક હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં.

૧૫) આ બ્લોક હોલ્ડરે આ બ્લોકનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઇપણ બ્લોકમાં બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઇપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઇપણ હેતુ માટે આ બ્લોકનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય બ્લોક હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે બ્લોક હોલ્ડરોએ વર્તવાનું

નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ ફલેટની ઈમારતની દિવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક બ્લોક હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં બ્લોક હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ ઉપર બ્લોક ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો બ્લોક હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

૧૬) આ એપાર્ટમેન્ટના બ્લોક હોલ્ડરોએ પોતાના બ્લોકનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય બ્લોક હોલ્ડર્સને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના બ્લોક હોલ્ડર્સએ પોતાના બ્લોકમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

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

૧૮) સદરહુ બ્લોકના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની. કોર્પો. નાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર. સી. સી. ના કોલમ, બીમ,

સ્લેબ વિગેરે... ને કોઇ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૧૯) સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ **રોયલ પાર્ક** રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

૨૦) આ આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઇપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે, જેની જાણ તમો બ્લોક હોલ્ડરોને કરવામાં આવે છે.

૨૧) સદરહુ ઇમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો બ્લોક હોલ્ડર તેમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર-નીચેના બ્લોક હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૨) સદરહુ બ્લોકનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે... તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૨૩) સદરહુ બિલ્ડીંગના દરેક બ્લોક ઉપર અગાસી આવેલ છે તે જે તે બ્લોક ધારકની સુવાંગ માલિકીની રહેશે અને સદર બિલ્ડીંગમાં અમોને વધારાના મળવાપાત્ર એફ. એસ. આઇ. નો ઉપયોગ કરવા અમો હક્કદાર રહીશ તેમાં તમારો વ્યકિતગત હક્ક, હીત, હીસ્સો લાગ-ભાગ નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઇપણ ટાવર કે મશીનરી ડેવલોપર્સની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકશો નહીં, પરંતુ સદરહુ અગાસી તમો ફલેટ હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૪) ઉપરોકત મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, બ્લોક હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે તે સંકુલનાં એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગનાં એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમનાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીનાં ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમનાં પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે, અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઇ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

૨૫) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ બ્લોક વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૨૬) સદરહુ ઇમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ બ્લોક કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઇપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ બ્લોક ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે બ્લોક ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ બ્લોક ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન. ઓ. સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયે જ સોસાયટીનું એન. ઓ. સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ બ્લોક બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે, જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. બ્લોક ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો બ્લોક ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તેવા બ્લોક હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ / રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજ રોજ તમો આ બ્લોક ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો, જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭) સદરહુ રહેણાંક હેતુની ઇમારતોનું સંકુલ કે જે **રોયલ પાર્ક** ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય બ્લોક હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૮) બ્લોક ધારકો વચ્ચે કોઇપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઇ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૧૧) સદરહુ બ્લોક બહુમાળી ઇમારતમાં આવેલ હોઇને તેના નીતિ- નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ બ્લોક **અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ બ્લોકનો** ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

૧૨) સદરહુ ઇમારતમા આવેલ બ્લોક અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તા. .... 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** ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૩) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવતા બ્લોક અંગે સદરહુ ઇમારત (સોસાયટી) ના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે, અને અનુ. નં. .... તા. .... ના રોજ

થયેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) નાં નીતિ-નિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

૧૪) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ બ્લોક અંગેના ટાઇટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે તે તમોને સોંપેલ છે તે તમોએ જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે

૧) શ્રી મનોરદાસ હરખચંદ પારેખે પુત્રો ચુનીલાલ ઉર્ફે મંગળદાસ નારણભાઇ, ચંદુલાલ તથા સગીર બાબુભાઇ ઉર્ફે કનૈયાલાલ જોગ લખી આપેલ તા. ૧૭-૫-૧૯૦૪ નો બક્ષિસ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૧૫૨ / સંવત ૧૯૬૦ (ફોટો કોપી).

૨) એક પક્ષે નારણભાઇ મનોરદાસ પારેખ અને ચુનીલાલ ઉર્ફે મંગળદાસ મનોરદાસ પારેખનું ચિત્તભ્રમ થઇ જવાની તેના સગીર પુત્ર ગોપાળદાસ ઉર્ફે ગભરૂ ચુનીલાલ પારેખ વતી વાલી નારણભાઇ મનોરદાસ પારેખ અને બીજા પક્ષે ચંદુલાલ મનોરદાસ પારેખ અને બાબુભાઇ ઉર્ફે કનૈયાલાલ મનોરદાસ પારેખ વચ્ચે થયેલ તા. ૧૬-૧૨-૭૬ નો વહેંચણ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૩૬ / સંવત ૧૯૭૩ (ફોટો કોપી).

૩) નારણભાઇ ગોપાળદાસ પારેખે મનોર હરખાના ડેલાવાળી મિલ્કત માંહેના પોતાના અર્ધા હિસ્સાનો ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખ જોગ લખી આપેલ તા. ૨૭-૧-૧૯૩૪ નો બક્ષિસ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૧૬૫ / સંવત ૧૯૯૦ (ફોટો કોપી).

૪) ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના નામની સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સી. સ. નં. ૯૫૪ થી ૯૫૬, ૯૫૮ થી ૯૬૨, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮ થી ૯૭૫, ૯૯૫ થી ૧૦૦૩, ૧૦૦૭ થી ૧૦૧૧, ૧૦૧૨/૧ અને ૧૦૧૮ થી ૧૦૨૧ ના પ્રોપર્ટીકાર્ડઝ (ફોટો કોપી).

૫) ટાઇટલ ચકાસણી અંગે એડવોકેટ શ્રી અનિલ ર. શ્રીધરાણીએ આપેલ તા. ૮-૪-૨૦૧૧ ની સૌરાષ્ટ્ર સમાચારના તા. ૯-૪-૨૦૧૧ ના અંકમાં પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેર નોટીસ (ફોટો કોપી).

૬) સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના હયાત વારસો અને સ્વર્ગસ્થ વારસોના નામે તા. ૧૫-૪-૨૦૧૧ ના રોજ વારસાઇ નોંધ દાખલ કર્યા અંગેનો સીટી સર્વે સુપ્રી. ભાવનગરની સહીવાળો દાખલો (ફોટો કોપી).

૭) એડવોકેટ શ્રી અનિલ ર. શ્રીધરાણીએ આપેલ તા. ૧૭-૦૫-૨૦૧૧ નું ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ (ફોટો કોપી).

૮) સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના એક વારસ રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખ તથા બાકીના વારસો વચ્ચે કરવામાં આવેલ તા. ૨૫-૭-૧૧ ના રજી. વહેંચણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૧૪ (ફોટો કોપી).

૯) સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના વારસો નિલાબેન જનકરાય પારેખ વગેરેએ ભકિતભાઇ હીરાભાઇ સાચપરા વગેરે જોગ લખી આપેલ તા. ૨૫-૭-૧૧ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૧૬ (ફોટો કોપી).

૧૦) સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના વારસો નિલાબેન જનકરાય પારેખ વગેરેએ ભકિતભાઇ હીરાભાઇ સાચપરા વગેરે જોગ લખી આપેલ તા. ૧૭-૪-૧૩ ના રજી. ભૂલ સુધારણા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૬૫૦ (ફોટો કોપી).

૧૧-૧૨)ભકિતભાઇ હીરાભાઇ સાચપરા, શ્રી શાંતિભાઇ કાનજીભાઇ સાચપરા, શ્રી અશોકભાઇ ભાયાલાલભાઇ વ્યાસ તથા શ્રી યોગેશભાઇ જયમલભાઇ પરમારે ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલા, મહમદઆબીદ મહમદહુસેન લાખાણી, તથા મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા જોગ લખી આપેલ તા. ૨૧-૦૫-૨૦૧૩ નો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૦૨૫ તથા સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને તા. ૨૩-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ રજી. ભૂલ સુધારા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૯૩ (ફોટો કોપી).

૧૩) મહમદઆબીદ મહમદહુસેન લાખાણીએ તેમના ૧/૩ હિસ્સાનો મહમદનઇમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા જોગ લખી આપેલ તા. ૧૮-૦૨-૨૦૧૪ નો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૩૯ તથા સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને તા. ૨૩-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ રજી. ભૂલ સુધારા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૯૪ (ફોટો કોપી).

૧૪) ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૦૭-૧૦-૨૦૧૭ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ટીડી /૦૨૭૨/ સીડબલ્યુ/ ૧૭-૧૮ તથા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન (ફોટો કોપી).

૧૫) ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલા તથા અમો વેચનારાના નામની ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૨૦-૦૨-૨૦૧૬ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૧૪૬૭ (ફોટો કોપી).

૧૬) ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલાએ અમો વેચનારાની તરફેણમાં તા. ૧૩-૮-૨૦૧૮ ના રોજ લખી આપેલ અવેજી ફારગતિ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૩૩૬૫ (ફોટો કોપી).

૧૭) સદરહુ બ્લોકવાળી જૂની ઇમારતના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના સને ૨૦૧૨-૨૦૧૩ સુધીનો ઘરવેરો, સફાઇ વેરો, શિક્ષણ ઉપકર ભરપાઇ કર્યાની તા. --------------- ની પહોંચ નં. --------------- (ફોટો કોપી).

૧૮) ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના સને ૨૦૧૭-૨૦૧૮ સુધીનો ઘરવેરો, સફાઇ વેરો, શિક્ષણ ઉપકર, સ્ટ્રીટ લાઇટ ટેકસ ભરપાઇ કર્યાની તા. --------------- ની પહોંચ નં. --------------- (ફોટો કોપી).

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--

શહેર ભાવનગર મધ્યે કાળાનાળા વિસ્તારમાં માફક પાન હાઉસથી ઉપરકોટ તરફ જવાના રસ્તાને અડીને આવેલ અસલમાં મનોર હરખાના ડેલાના નામે ઓળખાતી અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧ પૈકી, ૯૭૨ પૈકી, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૧૦૧૧ પૈકી થી ૧૦૧૨/૧ પૈકીની અનુક્રમે ૫૦.૫૯ ચો. મીટર, ૩૪.૪૧ ચો. મીટર, ૧૫.૧૧ ચો. મીટર, ૧૫.૭૬ ચો. મીટર, ૩૫.૮૯ ચો. મીટર, ૩૨.૭૭ ચો. મીટર, ૩૩.૪૬ ચો. મીટર, ૪૪.૪૮ ચો. મીટર, ૧૫.૧૮ ચો. મીટર, ૧૫.૧૮ ચો. મીટર, ૩૫.૯૯ ચો. મીટર, ૩૧.૨૮ ચો. મીટર, ૩૨.૭૭ ચો. મીટર, ૧૮.૬૩ ચો. મીટર તથા ૨૫૨.૮૦ ચો. મીટર મળી કુલ ૬૬૪.૩૦ ચો. મીટર જમીન પૈકીની ૫૮૪.૮૨ ચો. મીટર અઘાટ જમીન ઉપર બંધાઇ રહેલ **રોયલ પાર્ક એપાર્ટમેન્ટ**માં ગ્રાઉન્ડ, ફર્સ્ટ તથા સેકન્ડ ફલોરમાં ડુપ્લેક્ષ ટાઇપ કુલ ૧૪ બ્લોકસ વાળી ઇમારત.

રોયલ પાર્ક એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રાઉન્ડ, ફર્સ્ટ તથા સેકન્ડ ફલોરમાં ડુપ્લેક્ષ ટાઇપ કુલ ૧૪ બ્લોકસ આવેલ છે.

<u>ચતુર્દિશા</u>

ઉત્તર તરફ	:	લાગુ સી. સ. નં. ૯૫૩, ૯૬૬, ૯૬૭, ૯૭૬ તથા ૧૦૧૨/૧ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ	:	લાગુ સી. સ. નં. ૧૦૧૨/૧ પૈકીની જમીન / મેઘદૂત સોસાયટી આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	લાગુ સી. સ. નં. ૯૫૭/અ તથા ૧૦૧૨/૧ પૈકીની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	લાગુ ૬.૦૦ મીટર પહોળો રોડ આવેલ છે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૨ (વેચાણ આપેલ બ્લોકનું વર્ણન) ::--

ઉપર પરિશિષ્ટ - ૧ દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **રોયલ પાર્ક** નામની રેસીડેન્શીયલ બ્લોકસ વાળી ઈમારતમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ ટાઇપ બ્લોક નં. .... કારપેટ એરીયા .... ચો. મીટરવાળો બ્લોક - જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ :
પૂર્વ તરફ :
દક્ષિણ તરફ :
પશ્ચિમ તરફ :

: પરિશિષ્ટ - ૩ (સહીયારી સુવિધા) :

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઇનો, વિજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, વિગેરે... આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ બ્લોક ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઇપણ બ્લોક હોલ્ડર્સ કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

Specification

બ્લોકમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

:
:
:
:

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી, ખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઇને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સ્થળ - ભાવનગર

તા. -૫-૨૦૧૮

એલોટી

સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન

....

સાક્ષીની સહી :

૧)

૨)

પ્રમોટર

સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન

૧) ---------------------------
મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા

૨)---------------------------
મહમદનઈમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા

સાક્ષીની સહી :

૧)

૨)