Sale deed Draft

શ્રી

મોજે કોયલી તા. જી. વડોદરાની સીમના બ્લોક નં. ૩૪/એ. ક્ષેત્રફળ ૨૫૨૯ ચો.મી. જમીનમાં આવેલ સાગર પ્લાઝા એ નામની યોજના પૈકી શોપ્સ / ફલેટસ્ નં.------ ક્ષેત્રફળ ------------ ચો.મી.વાળી સ્થાવર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. -------- -----------/- પુરાનો..

આજરોજ તા. ----- માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૧૬ નારોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર :------

એક તરફવાળા : શ્રી / શ્રીમતી ------------------------------------ ઉ.વ.આ. પુખ્ત ધધી -------------- રહે. -------------------------------- ----------------- વડોદરા જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક તરફવાળા લખાવી લેનાર વેચાણ રાખનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તથા

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટવાળી મીલકતના માલીક જેઓ એક તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપે છે તેઓ :------

બીજી તરફવાળા : શ્રી મનોજકુમાર નરેન્દ્રસિંહ તેવતિયા ઉ.વ.આ. ૪૨ ધંધો વેપાર રહે. ૨, દેવનંદન સોસાયટી, નારાયણ સોસાયટી પાછળ, કરોડીયા, ગોરવા, વડોદરાના જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજી તરફવાળા લખી આપનાર વેચાણ આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા તેઓના વશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તથા

સંમતી આપનાર : મેસર્સ નીકીતા એન્ટરપ્રાઈજીસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી છે. એફએફ./૧૮, સાગર પ્લાઝા, ગોવર્ધન સ્ટોર સામે, કોયલી રોડ, કોયલી, તા. જી. વડોદરા તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો (૧) શ્રી નરેન્દ્રસિંહ રાજેન્દ્રસિંહ તેવતિયા ઉ.વ.આ. ૬૫ ધંધો વેપાર (૨) શ્રીમતી અનુરાધા નરેન્દ્રસિંહ તેવતિયા ઉ.વ.આ.૪૦ ધંધો વેપાર તથા (૩) મનોજકુમાર તેવતિયા (એચ.યુ.એફ.) ના કર્તા શ્રી મનોજકુમાર તેવતિયા ઉ.વ.આ. પુખ્ત ધંધો વેપાર તમામ રહે. ૨, દેવનંદન પાર્ક, જયનારાયણ સોસાયટી પાસે, ગોરવા, વડોદરા-૧૬ જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ત્રીજી તરફવાળા સંમતી આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં ત્રીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તથા તેના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા હયાત ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ, અમો બીજી તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની સ્થાવર મીલકત એટલે કે બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન મોજે ગામ કોયલીની સીમના બ્લોક/ રે.સ.નં. ૩૪/એ. ક્ષેત્રફળ ૨૫૨૯ ચો.મી. વાળી આવેલી છે. સદરહું જમીન અમો બીજી તરફવાળાએ જમીનના માલીકો મૈયત ડાહયાભાઈ પ્રભુદાસભાઈ પટેલના વારસદારો લીલાબેન તે ડાહયાભાઈ પ્રભુદાસ પટેલની વિધવા, પટેલ હિતેશભાઈ ડાહયાભાઈ, પટેલ પરેશભાઈ ડાહયાભાઈ તથા પટેલ અનીતાબેન ડાહયાભાઈ તે ડાહયાભાઈ પ્રભુદાસ પટેલની દીકરી પાસેથી તા. ૧૧/ ઓગષ્ટ ૨૦૧૫ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૦૫૧ થી વેચાણ રાખેલી છે અને તે આધારે અમો સદરહુ જમીનના કાયદેસરના માલીક કબજેદાર ઠરેલા છીએ.

પરીશીષ્ટવાળી જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી વડોદરા ધ્વારા ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની હુકમ નં. જમીન/ડી./કલમ-૬૫/વશી/૧૦૧૫૭/૨૦૧૨ તા. ૭/૧૧/૧૨ નં.એન.એ.એસ.આર.૨૫૦/૨૦૧૨-૨૦૧૩ થી આપવામાં આવેલી છે તથા રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટે રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ તેમના હુકમ

ક્રમાંક : એન.એ./શરતભંગ/એસ.આર./૬૩/૨૦૧૩-૨૦૧૪ તા. ૧૫/૦૪/૨૦૧૪ મુજબ આપવામાં આવેલી છે, તથા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા રીવાઈઝડ બાંધકામની પરવાનગી નં. યુડીએ./પ્લાન-૨/પરવાનગી/ ૨૭/૨૦૧૪ તા. ૧૯/૦૪/૨૦૧૪ નારોજ આપવામાં આવેલી છે અને તે મુજબ કુલ ૩૮ શોપ્સ અને ૨૦ ફલેટસ્ રહેણાંકના ફલેટસ્ તથા કોર્મશીયલ હેતુ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે

અમો ત્રીજી તરફવાળાએ પરીશીષ્ટવાળી જમીનના બાંધકામ વિકાસની કાર્યવાહી કરવા માટેનો ડેવલોપમેન્ટનો કરાર ત્રીજી તરફવાળાને તા. ૨૧/૦૧/૨૦૧૬ નારોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા-૪ ની કચેરી સમક્ષ અનુક્રમ નં. ૬૧૮ થી નોંધાવી આપેલો છે અને ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર મુકેલ યોજના પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તા. ---------- નારોજ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે અને નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ રું.------------------/- અંકે રુપિયા -------- ------------------------------------- પુરા તમો એક તરફવાળાએ ચુકવી આપેલ હોય તે સ્વીકારી પરીશીષ્ટવાળી મીલકત તમો એક તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી તેનો શાંત, ખાલી, પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ માલીકી હકકે સુપ્રત કરેલો છે. તે મીલકતનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પરીશીષ્ટ-૧ :

: સમગ્ર જમીનનું વર્ણન :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના તાલુકે વડોદરાના મોજે ગામ કોયલીની સીમના બ્લોક/ રે.સ.નં. ૩૪/એ. ક્ષેત્રફળ ૨૫૨૯ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : જાહેર રાજમાર્ગ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : નાર મુકીને ભાનુભાઈ ભાઈલાલભાઈનું ખેતર

ઉત્તરે : જાહેર રાજમાર્ગ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ડાહયાભાઈ આશાભાઈ પટેલની જમીન આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું વર્ણન :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના તાલુકે વડોદરાના મોજે ગામ કોયલીની સીમના બ્લોક/ રે.સ.નં. ૩૪/એ. ક્ષેત્રફળ ૨૫૨૯ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આયોજીત "સાગર પ્લાઝા" નામની યોજનામાં વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે મંજુર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ —— શોપ્સ તથા —— ફલેટસ્ પૈકી નીચે મુજબના વર્ણનવાળી :

ફલેટ / શોપ્સ નંબર :	ક્ષેત્રફળ	સામુહીક વપરાશના વરાડે પડતા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાનુ માપ ચો.મી.	કુલ માપ ચો.મી.	સ્લેબ સુધીના અધુરા બાંધકામનુ માપ ચો.મી.
				કુલ માપ

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોકત પરીશીષ્ટવાળી મીલકતનો અવેજ તમો વેચાણ રાખનારે નીચે મુજબની વિગતથી ચુકવેલ છે.

અવેજ મળ્યાની વિગત :

રૂ. ----------------/- જમીન માલીકને વરાડે પડતી જમીનની કિંમત પેટે મળેલ રકમ

રૂ. ----------------/- સંમતી આપનારને બાંધકામના ખર્ચ પેટે મળેલ રકમ.

રૂ.-----------------/- કુલ અવેજની ચુકતે મળેલી રકમ.

આમ ઉપર મુજબની વિગતથી અમો બીજી તરફવાળા જમીન માલીક તથા સંમતી આપનારને અવેજની રકમ ચુકતે મળી ગયેલી હોવાથી તે સ્વીકારી પરીશીષ્ટવાળી મીલકત વેચાણ આપી તેનો શાંત, ખાલી, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરેલો છે અને તમો એક તરફવાળાએ મીલકતનો કબજો સંભાળી લીધો છે. આજદિનથી અમો બીજી તરફવાળા તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો પરીશીષ્ટવાળી મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો લાગ ભાગ હકક અધિકાર રહેતો નથી.

સદરહુ જમીન મિલકત ઉપર કોઈપણ વ્યક્તિ, બેંક, શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે. સુખાધીકાર અગર તો કોઈપણ પ્રકારનો કોઈપણ હકક કે અધિકાર અમો / લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદર જમીન મિલકત અમોએ અન્ય કોઈને જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઈ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી. સદર જમીન મિલકત અંગે અમોએ કોઈપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખિક અન્ય કોઈપણ વ્યકિત, સંસ્થા કે વ્યકિતના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે.

સદર જમીન મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી વેરા, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદનાં તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે. પરંતુ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં આજદિન સુધીના જે કોઈ વેરા અથવા ટેક્ષ બાકી નીકળી આવશે તો તે તમામ રકમ અમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની રહેશે તેવી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. સીદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો એક તરફવાળાએ ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો એક તરફવાળા વેચાણ લેનારની છે.

સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મીલકત તમો એક તરફવાળાને નળ, ડ્રેનેજ, ગેસ કનેકશન, લાઈટ, ટોઈલેટ/ બાથરુમ, તાર, ટેલીફોન, ડીશ, ઈન્ટરનેટ, કોમન સ્ટ્રીટ

લાઈટ વિગેરે તમામ સુવિધાઓને લગતા તમામ પ્રકારના હકકો સહ, હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હકકો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા યોજનાના આંતરીક તથા સીકયોરીટી કેબીન, સહીયારા રસ્તાના તથા પાણી નીકાલના સર્વે પ્રકારના હકકો સાથેની મિલકતના તમામ પ્રકારના કોમન હકકો સાથેની તથા "સાગર પ્લાઝા" ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો વાસ્ત, ચંદ્ર દિવા કરી કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના હકકો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના તમો એક તરફવાળા આજથી માલીક થયા છો અને આ મીલકતનો માલીકી હકકે યોજનાના નિયમોને આધીન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર તમો આજથી સંપુર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારોનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીસ્સો સબંધ રહેતો નથી.

અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતના તમો સ્વતંત્ર માલીક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ મિલકત સીટી સર્વે કચેરી, પંચાયત દફતરે, મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની લી., રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વિગેરેમાં તમો એક તરફવાળાના નામે કરાવી શકશો. આ માટે અમો બીજી તરફવાળાની જયાં જયાં અને જયારે જયારે સહી-સંમતીની જરુર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો એક તરફવાળાને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ, પરંતુ તેની કાર્યવાહી તમોએ તમારા ખર્ચે કરવાની છે.

સદર વેચાણ આપેલ મીલકત "સાગર પ્લાઝા" પૈકી નીચેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમામ સભાસદો / મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ, નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો એક તરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ / મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નીતી નિયમોનુ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેથી સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ જે કાંઈ સહીયારા હકક અને અધિકારો મળવાપાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવવાને હકકદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ, કોમન સુવિધા માટે વરાડે / સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે.

સમગ્ર સાગર પ્લાઝા યોજનાની તમામ સામુહીક સુવિધાઓ (એમીનીટીઝ) જેવી કે ગાર્ડ, ઈન્ટરનલ રોડ વિગેરે તમામ સામુહીક સુવિધાઓ તમો એક તરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારે માલીકી હકક કરી શકશો નહી કે જુદો માંગ ભાગી શકશો નહી. તેમજ સદરહુ સાગર પ્લાઝા યોજનામાં બંગ્લોઝનુ જે એલીવેશન તથા સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

ભવિષ્યમાં તમો એક તરફવાળા નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હકકો અને અધિકારો મળેલ છે, ફકત તે જ મળેલ હકકો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નિયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નિયમોને આધીન હકકો અને અધિકારોસહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો એક તરફવાળા સદરહુ મીલકત સીટી સર્વે, પંચાયત દફતર, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ વિગેરેમાં તમારા નામે માલીકી હકકે દાખલ કરાવવા હકકદાર છો અને તે અંગે જે કોઈ સંમતી, લખાણ વિગેરે આપવાના થાય તે અમો બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા લખી આપવા બાંહેધરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મીલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ વેરા તથા ચાર્જ વિગેરે અમો બીજી તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ત્યારબાદ તમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાનાં છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ તમો એક તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળા તથા સંમતી આપનારે આજરોજ વડોદરા મુકામે વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, અકકલ હોશીયારીથી કોઈપણ

જાતના દાબ દબાણ સિવાય લખી આપેલો છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બદલ દસ્તાવેજમાં સાક્ષીઓ રુબરુ સહી કરી આપેલી છે.

અત્રે ---------------------------------મતુ

શ્રી મનોજકુમાર નરેન્દ્રસિંહ તેવતિયા
બીજી તરફવાળાની સહી :

મેસર્સ નીકીતા એન્ટરપ્રાઈજીસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો
(૧) શ્રી નરેન્દ્રસિંહ રાજેન્દ્રસિંહ તેવતિયા
(૨) શ્રીમતી અનુરાધા નરેન્દ્રસિંહ તેવતિયા
(૩) મનોજકુમાર તેવતિયા (એચ.યુ.એફ.) ના કર્તા
શ્રી મનોજકુમાર તેવતિયા
ત્રીજી તરફવાળાની સહી :

સાક્ષી :