<u>ઓનરશીપ બેઈઝથી શેડનો વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

RERA REGISTRATION NO. PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/..................

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર **રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર-૩**

જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે નારીની સીમના રે. સ. નં. ૨૧૩ ની ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બિન ખેડવાણ થયેલ ૧૨૯૫૦.૦૦ ચો. મીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ પૈકીના પ્લોટ નં. ૧ ની ૯૬૭.૬૫ ચો. મીટર જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ અને **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** તરીકે ઓળખાતા **ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડ પૈકી શેડ નં.** --- જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ----------- ચો. મીટર તથા તે પર આવેલ કાર્પેટ એરીયા -----------ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ---------- - ચો. મીટરના ઈન્ડસ્ટ્રીયલ બાંધકામવાળી મિલ્કતનો વેચાણનો દસ્તાવેજ ::

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

ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તા. ૦૭-૦૮-૨૦૨૦ ની વિકાસ પરવાનગી નં.૦૨

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ તા. -૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર - ખરીદનાર - લખાવી લેનાર

(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર Allottee કે ખરીદનાર તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે) પ્રમોટર - વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યક્તિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

તથા

બીજા પક્ષકાર / વેચનાર / લખી આપનાર

હર્ષાબેન જીવરાજભાઈ પટેલ (ડોંડા), ઉંમર ૪૯ વર્ષ, (મો. નં. ૯૮૨૫૨૦૯૦૯૨), (PAN - AGJPP 4439 R) વ્યવસાય - વેપાર તથા ઘરકામ, સરનામું - પ્લોટ નં. ૨૭ / ૨૮, વિજયરાજનગર, ભાવનગર.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promotor) અથવા વેચનાર કે વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે). (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારીઓ, ભાગીદારો, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

Scanned with OKEN Scanner

જત જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે નારીની સીમના રે. સ. નં. ૨૧૩ ની ૦૩ એકર ૦૮ ગૂંઠા જમીન કણબી મોના બેચર, ગીલા બેચર તથા ઝવેર બેચરને સને ૧૯૨૬ ના ફેંસલ પત્રકમાં દર્શાવ્યા મુજબ તેઓના પિતા કણબી બેચર કલ્યાણની વારસાઇ રૂઇએ પ્રાપ્ત થયેલ અને તેઓ ત્રણેય વચ્ચે સદર જમીન તથા અન્ય જમીન અંગે વહેંચણી થતા રે. સ. નં. ૨૧૩ ની ૦૩ એકર ૦૮ ગૂંઠા જમીન તથા અન્ય જમીન મોના બેચરને હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની નોંધ નં. ૩૮ માં દર્શાવ્યા મુજબ પ્રાપ્ત થયેલ. મોના બેચરનું સદર જમીન અંગે વિલ કે વસિયતનામું કર્યા સિવાય તા. ૧-૩-૧૯૬૨ ના રોજ અવસાન થતા વારસાઇ રૂઇએ સીધી લીટીના વારસો બાઇ ઓતી તે ગુજરનાર માવજીની વિધવા તથા જેરામ મોનાના નામો હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની તા. ૧૩-૯-૬૨ ની નોંધ નં. ૩૦૭ માં દર્શાવ્યા મુજબ દાખલ કરવામાં આવેલ. ઓતીબેન માવજીભાઈનું તા. ૧-૧૨-૭૬ ના રોજ અવસયતિ અવસાન થતા તેમના સીધી લીટીના વારસો મોંઘીબેન માવજીભાઈ, કાળીબેન માવજીભાઈ, વીરૂબેન માવજીભાઈ તથા અજવાળીબેન માવજીભાઈ અને જેરામ મોનાનું તા. ૨૦-૧૧-૮૬ ના રોજ અવસયતિ અવસાન થતા તેમના વારસો ચંપાબેન જેરામભાઈ તથા પાર્વતીબેન જેરામભાઈને રે. સ. નં. ૨૧૩ વાળી જમીન સહમાલિકીમાં પ્રાપ્ત થયેલ અને તે અંગેની નોંધ હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ માં તા. ૩-૫-૨૦૦૫ ની નોંધ નં. ૧૯૮૯ થી કરવામાં આવેલ. પ્રવિણભાઈ મેઘજીભાઈ પટેલે ચંપાબેન જેરામભાઈ, પાર્વતીબેન જેરામભાઈ, મોંઘીબેન માવજીભાઈ, કાળીબેન માવજીભાઈ, વીરૂબેન માવજીભાઈ, અજવાળીબેન માવજીભાઈના મુખત્યાર તરીકે રે. સ. નં. ૨૧૩ પૈકીની ૩ એકર ૦૮ ગૂંઠા ખેડવાણ જમીન **અમો વેચનારને તા. ૩૧-૩-૨૦૦૦ ના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૬૯૦/ રજિ. નં. ૧૭૬૯ તા. ૧૦-૧૨-૨૦૦૨ થી વેચાણ આપેલ** અને સદર જમીન અમો વેચનારના નામે હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ માં તા. ૨૯-૯-૨૦૦૫ ની નોંધ નં. ૨૦૩૧ થી ચઢાવવામાં આવેલ. અમો વેચનારે સદર જમીન તારણમાં મૂકી તેના પર સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઇન્ડિયા, નારી શાખા પાસેથી લૉન મેળવેલ અને સદર લૉનની પૂરેપુરી રકમ તા. ૬-૫-૨૦૧૪ ના રોજ ભરપાઈ કરી આપેલ.

અમો વેચનારે સદર ખેતીની જમીનને ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બીન ખેડવાણ કરી આપવા અરજી કરતા કલેકટરશ્રી, ભાવનગરે તા. ૨૯-૧૨-૨૦૧૪ ના બીનખેતી હુકમ ક્રમાંક નં. જમીન / ૪ / બી.ખે. / રજિ. નં. - ૧૪ / ૨૦૧૨-૧૩ થી રે. સ. નં. ૨૧૩ ની ૧૨૯૫૦.૦૦ ચો. મીટર સદર જમીનને ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બીન ખેડવાણ કરી આપેલ અને તેના ૧૮ ઔદ્યોગિક પ્લોટસ તથા કોમન પ્લોટસ તથા આંતરીક મજમુ રસ્તા દર્શાવતો જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ તા. ૭-૮-૨૦૧૪ ની રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૩ થી મંજુર કરેલ અને સદર ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના ૧૮ પ્લોટસ અમો વેચનારના નામે ગામ નમૂના નં. ૨ માં નોંધ નં. ૩૬ થી ચઢાવવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત પ્લોટસ પૈકીના પ્લોટ નં. ૧ ની **૯૬૭.૬૫** ચો. મીટર જમીન ઉપર ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા તા. ૦૭-૦૮-૨૦૨૦ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૦૨ અન્વયે મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ શેડ નં. ૧ થી ૫ નું બિલ્ટઅપ એરીયા **૪૦૨.૧૭** ચો. મીટરનું બાંધકામ પૂર્ણ કરાવેલ અને તે પૈકીના શેડ નં. ૧ તથા ૩ અમો વેચનારે વેચાણ કરી નાખેલ છે આથી બાકી રહેતા શેડ નં. ૨, ૪ તથા ૫ વાળી મિલ્કત અમો વેચનાર અમારી સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં ધરાવીએ છીએ અને તેનું ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસેથી તા. .... ના રોજ બી. યુ. પરવાનગી / કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ નં. .... થી મેળવેલ છે.

Scanned with OKEN Scanner

૪) ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** નામના શેડનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક**ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમાં આવેલ **શેડ નં.** --- જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ----------- ચો. મીટર તથા તે પર આવેલ કાર્પેટ એરીયા -----------ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ----------- ચો. મીટર છે. સદરહુ શેડની વિગત તથા ચતુર્સિમા આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ-૧** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ શેડ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ કિંમત **રૂા.** -------**૦૦ અંકે** ------------- **પુરા**માં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ શેડને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે **પરિશિષ્ટ - ૨** માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ શેડ તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

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

રૂા.

<u>**શેડ નં. ૨, ૪ તથા ૫ વાળી મિલ્કત માટે રેરા સર્ટીફીકેટ મેળવવા** માટે અરજી કરેલ છે.</u>

૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો શેડ 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 શેડ 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 શેડ 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 કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

Scanned with OKEN Scanner

૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા શેડ 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 શેડ અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઇ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે. હવે પછી આ શેડ તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ શેડ 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 શેડ 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 આવતા શેડ અંગે 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.

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

૨) સદરહુ શેડના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર વસાહતના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, કોમન લાઇટ, કોમન નળ-ગટર વ્યવસ્થા આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો વસાહતના અન્ય શેડ 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 નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં **પરિશિષ્ટ-૨** માં આપવામાં આવેલ છે.

Scanned with OKEN Scanner

૩) સદરહુ **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક**ના શેડ માલિકોનું એક એસોસીએશન રચવામાં આવે જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ 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. **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક**ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે સોસાયટીની દેખરેખ રાખવા, મેઈન્ટેન કરવા, કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો શેડ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ શેડના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક**ના એસોસીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે શેડ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ શેડ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહુ શેડનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક**માં વેચાણ ન થયેલ શેડનો 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 સોસાયટી કે સોસાયટીને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ શેડ વાળી વસાહતમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો વેચનારનો કોઇ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, કોમન વિજળી-પાણી-નળ-ગટર વ્યવસ્થા વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ શેડનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો પ્રમોટર્સ સદરહુ વસાહતના શેડ ધારકોના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ વસાહતના તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી, વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે જેમાં અમો વેચનારની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

Scanned with OKEN Scanner

૬) શેડના એલીવેશનની જાળવણી માટે એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઇનડોરની ડીઝાઇનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઇ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઇ ચીજવસ્તુઓ કોઇને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન જગ્યામાં મુકવાના નથી તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી કોમન જગ્યા કે અન્ય શેડ ધારકની જગ્યામાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૮) સમગ્ર વસાહતના કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ વિગેરેનો ઉપયોગ હાલવા-ચાલવા 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 શેડ 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 શેડમાં અમારા નામનું પીજીવીસીએલનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ-(૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ શેડ 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 તેના 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 આજ રોજ વેચાણ આપેલ શેડ સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક 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 શેડ 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 શેડ સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

Scanned with OKEN Scanner

૧૨) સદરહુ શેડ 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 શેડના 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 શેડના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી, કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ શેડ 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 શેડનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૧૪) સદરહુ શેડમાં તમો ખરીદનારે કે આજુ-બાજુના કોઇપણ મેમ્બર્સે એક-બીજાની મિલ્કતના આર. સી. સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના થી તેમજ સદરહુ શેડ **તમોએ ઔદ્યોગિક હેતુ** માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ શેડમાં 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 વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર શેડ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં.

૧૫) આ શેડ હોલ્ડરે આ શેડનો ઉપયોગ ફકત ઔદ્યોગિક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઇપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે શેડ સિવાય અન્ય કોઇપણ હેતુ માટે આ શેડનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ વસાહતમાં રહેતા અન્ય શેડ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે શેડ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. વસાહતના જનરલ મેઇન્ટેનન્સનો ખર્ચ દરેક શેડ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં શેડ હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીએશન કાયદેસરના પગલા પણ લઈ શકશે. ભવિષ્યમાં કોઇપણ કારણોસર શેડ પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલ્કતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે જગ્યા ઉપર શેડ ખરીદ કરેલ છે, તે જગ્યા ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો શેડ હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

૧૬) આ શેડ હોલ્ડરોએ પોતાના શેડનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન જગ્યા કે રસ્તામાં કે અન્ય શેડ હોલ્ડર્સને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

Scanned with OKEN Scanner

આ વસાહતના શેડ હોલ્ડર્સએ પોતાના શેડમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૭) સદરહુ **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક**માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરો, લીઝ, ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ તમામ શેડ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ શેડ અંગેના જે કાંઇ 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 શેડના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર અન્ય શેડ ધારકને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનિ. કોર્પો. નાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુ-બાજુની દિવાલોને કે અન્ય શેડને 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 વિગેરેને કોઇ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૧૯) સદરહુ શેડનું નામ અમોએ **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

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

૨૧) સદરહુ શેડની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો શેડ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા આજુ-બાજુના શેડ હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૨) સદરહુ શેડનો 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.

Scanned with OKEN Scanner

૨૩) સદરહુ વસાહતના દરેક શેડ ઉપર અગાસી આવેલ છે તે જે તે શેડ ધારકની સ્વતંત્ર માલિકીની રહેશે.

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

૨૫) તમોએ ખરીદ કરેલ શેડ વાળી વસાહતમાં કોમન 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 વસાહતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ શેડ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ શેડ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે શેડ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ શેડ 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 ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન. ઓ. સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ શેડ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે, જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. શેડ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો શેડ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તેવા શેડ 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 શેડ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો, જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭) સદરહુ શેડના હેતુની વસાહત કે જે **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક**ના નામથી ઓળખાય છે તેની વસાહતમાં બહાર કોમન રસ્તા કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય શેડ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૮) શેડ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

Scanned with OKEN Scanner

૨૯) **DISPUTE RESOLUTION**

વિવાદનો ઉકેલ :-

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઇએ . પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં સ્થાવર મિલ્કત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ નિયમો તથા વિનિયમોની જોગવાઇ હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૦) **ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ. એસ. આઇ) અંગે**

વેચાણ આપેલ શેડમાં મળવા પાત્ર એફ. એસ. આઇ ૯૬૭.૬૫ મીટર છે તે પૈકી પ્રમોટરે હાલ ૪૦૨.૧૭ મીટર એફ. એસ. આઇ નો ઉપયોગ કરેલ છે બાકી રહેતા ૫૬૫.૪૮ મીટર એફ. એસ. આઇ. ની માલિકી તથા ઉપયોગ કરવાનો હક્ક માત્ર એલોટીનો રહેશે તેમજ મળવાપાત્ર વધારાની એફ. એસ. આઇ. તેમજ અગાશીની માલિકી માત્ર એલોટીની રહેશે.

૩૧) **SEVERABILITY :**

અલગતા બાબત :-

આ સમજૂતીની કોઇ જોગવાઇ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઇઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઇઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૩૨) **ULTRAVIRUS CLAUSE ;**

આ કરારની કોઈપણ શરત કે બોલીઓ ભારત સરકારના પ્રવર્તમાન કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ હશે તો તે આપો-આપ વ્યર્થ, રદબાતલ અને અલ્ટ્રા વાયરસ ગણાશે.

૩૩) **પ્રમોટર - બિલ્ડીંગ યુઝ (કમ્પ્લીશન) બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવ્યા બાદ એફ. એસ. આઈ. વધારાનો એફ. એસ. આઈ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર બાબતે કોઇ દાવો કરી શકશે નહીં અને પ્રમોટરને આ બાબતે કોઇ અધિકાર રહેશે નહીં. આ બાબતના અધિકારો માત્ર એલોટીના એસોસિએશનના રહેશે.**

૧૧) સદરહુ શેડ લો-રાઇઝ હોઇ, તેના નીતિ- નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ શેડ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ શેડનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે.

૧૨) સદરહુ વસાહતમા આવેલ શેડ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/ થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ **રેરા** કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ કરાર **તા.** ----- ના રોજ નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ **રેરા** ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

Scanned with OKEN Scanner

૧૩) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવતા શેડ અંગે સદરહુ સોસાયટીના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે,

૧૪) કોમન એરિયાનું સંચાલન, પ્રમોટર તથા એલોટેડ એલોટી દ્વારા પ્રમુખ અને તેની કમીટી તે કોમન એરિયા અને સોસાયટીને લગતા તમામ એડમિનિસ્ટ્રાટિવ કાર્ય જાળવણી (દેખરેખ) કરશે અને સોસાયટીની રચના થયેથી મજીયારા વિસ્તારનો પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રમોટર તેને સોંપી અઆપશે.

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

સોંપેલ દસ્તાવેજની યાદી

૧) રે. સ. નં. ૨૧૩ ની ૦૩ એકર ૦૮ ગુંઠા જમીનના કણબી મોના બેચર, ગીલા બેચર તથા ઝવેર બેચરના નામના સને ૧૯૨૬ ના ફેંસલ પત્રક (ફોટો કોપી).

૨) કણબી મોના બેચર, ગીલા બેચર તથા ઝવેર બેચર વચ્ચે કરવામાં આવેલ વહેંચણી થતા રે. સ. નં. ૨૧૩ ની ૦૩ એકર ૦૮ ગૂંઠા જમીન તથા અન્ય જમીન મોના બેચરને પ્રાપ્ત થયેલ તે દર્શાવતી હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની નોંધ નં. ૩૮ નો ઉતારો (ફોટો કોપી).

૩-૪) મોના બેચરનું તા. ૧-૩-૧૯૬૨ ના રોજ અવસાન થયાનો દાખલો તથા તેમના વારસો બાઇ ઓતી તે ગુજરનાર માવજીની વિધવા તથા જેરામ મોનાના નામો દાખલ કર્યા અંગેની હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની તા. ૧૩-૯-૬૨ ની નોંધ નં. ૩૦૭ નો ઉતારો (ફોટો કોપી).

૫ થી ૭) ઓતીબેન માવજીભાઇનું તા. ૧-૧૨-૭૬ ના રોજ તથા જેરામ મોનાનું તા. ૨૦-૧૧-૮૬ ના રોજ અવસાન થયાના દાખલા તથા તેમના વારસો મોંઘીબેન માવજીભાઇ, કાળીબેન માવજીભાઇ, વીરૂબેન માવજીભાઇ તથા અજવાળીબેન માવજીભાઇ, ચંપાબેન જેરામભાઇ તથા પાર્વતીબેન જેરામભાઇના નામો દાખલ કર્યા અંગેની હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની તા. ૩-૫-૨૦૦૫ ની નોંધ નં. ૧૯૮૯ નો ઉતારો (ફોટો કોપી).

૮ થી ૧૦) ચંપાબેન જેરામભાઇ, પાર્વતીબેન જેરામભાઇ, મોંઘીબેન માવજીભાઇ, કાળીબેન માવજીભાઇ, વીરૂબેન માવજીભાઇ, અજવાળીબેન માવજીભાઇએ પ્રવિણભાઇ મેઘજીભાઇ પટેલના નામમાં તા. ૦૮-૦૯-૧૯૯૫ ના રોજ આપેલ કુલમુખત્યારનામું (ફોટો કોપી) તથા ચંપાબેન જેરામભાઇ, પાર્વતીબેન જેરામભાઇ, મોંઘીબેન માવજીભાઇ, કાળીબેન માવજીભાઇ, વીરૂબેન માવજીભાઇ, અજવાળીબેન માવજીભાઇએ તેઓના મુખત્યાર પ્રવિણભાઇ મેઘજીભાઇ પટેલ મારફત અમો વેચનાર જોગ લખી આપેલ તા. ૩૧-૩-૨૦૦૦ નો વેચાણ

Scanned with OKEN Scanner

દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૬૯૦/ રજિ. નં. ૧૭૬૯ તા. ૧૦-૧૨-૨૦૦૨ (ફોટો કોપી) તથા સદર જમીન અમો વેચનારના નામે ચઢાવવામાં આવેલ તે અંગેની હક્કપત્રક ગામ નમૂના નં. ૬ ની તા. ૨૯-૯-૨૦૦૫ ની નોંધ નં. ૨૦૩૧, નમૂના નં. ૭ અને ૧૨ તથા ખાતા નં. ૪૫૨ નો ઉતારો (ફોટો કોપી).

૧૧) કલેકટરશ્રી, ભાવનગરનો તા. ૨૯-૧૨-૨૦૧૪ નો બીનખેતી હુકમ ક્રમાંક નં. જમીન / ૪ / બી.ખે. / રજિ. નં. - ૧૪ / ૨૦૧૨-૧૩ (ફોટો કોપી).

૧૨-૧૩) ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૭-૮-૨૦૧૪ ની રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૩ તથા તે અન્વયે મંજુર કરવામાં આવેલ ૧૮ ઔદ્યોગિક પ્લોટસ તથા કોમન પ્લોટસ તથા આંતરીક મજમુ રસ્તા દર્શાવતો જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન (ફોટો કોપીઝ).

૧૪) સદર ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના ૧૮ પ્લોટસ અમો વેચનારના નામે ચઢાવવામાં આવેલ તે દર્શાવતા ગામ નમૂના નં. ૨ માં નોંધ નં. ૩૬ નો ઉતારો (ફોટો કોપી).

૧૫) વકીલ શ્રી અનિલ ૨. શ્રીધરાણીએ અમો વેચનારના નામમાં તા. ૧૮-૧-૨૦૧૫ ના રોજ આપેલ ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ (ફોટો કોપી).

૧૬) સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઇન્ડિયા, નારી શાખાએ તા. ૩-૨-૨૦૧૫ ના રોજ આપેલ નો-ડયુ સર્ટીફીકેટ (ફોટો કોપી).

૧૭) મહેસુલી તલાટી, નારી ગ્રુપ તરફથી તા. ૧૩-૯-૨૦૧૭ ના રોજ આપેલ નો - ડયુ સર્ટીફીકેટ (ફોટો કોપી).

૧૮) વેચાણ આપેલ પ્લોટના સને ૨૦૨૦-૨૦૨૧ સુધીના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના કરવેરા, ચાર્જીસ ભરપાઇ કર્યાની તા. ૨૬-૦૫-૨૦૨૦ ની પહોંચ નં. ૫૪૬૫૦૨ ની નકલ

૧૯) ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૦૭-૦૮-૨૦૨૦ ની રજાચિઠ્ઠિ નં. ૦૨ તથા તે અન્વયે મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન (બંનેની ફોટો કોપી).

૨૦) ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ તા. .... ના રોજ મંજુર કરેલ કમ્પ્લીશન પ્લાન તથા તે જ તારીખની બી. યુ. પરવાનગી / કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ નં. .... (બંનેની ફોટો કોપી).

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--

જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે નારીની સીમના રે. સ. નં. ૨૧૩ ની ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બિન ખેડવાણ થયેલ ૧૨૯૫૦.૦૦ ચો. મીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ પૈકીના પ્લોટ નં. ૧ ની ૯૬૭.૬૫ ચો. મીટર જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ અને **નિસર્ગ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** તરીકે ઓળખાતા **ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડ પૈકી શેડ નં.** --- જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ----------- ચો. મીટર તથા તે પર આવેલ કાર્પેટ એરીયા -----------ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા -----------**ચો. મીટર તેમજ વણવહેંચાયલ હિસ્સો** --------**ચો. મીટર છે.** તે ઈન્ડસ્ટ્રીયલ બાંધકામવાળી મિલ્કત ::

ચતુર્દિશા

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

Scanned with OKEN Scanner

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ-૨૧ અન્વયે પરિશિષ્ટ વેચાણવાળી મિલ્કતના ફોટોગ્રાફસ

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું:

શેડ નં. -------, નારી, રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૩, જી. ભાવનગર

Scanned with OKEN Scanner

એલોટીની સહીઃ

પ્રમોટરની સહીઃ

: પરિશિષ્ટ - ૨ (સહીયારી સુવિધા) :

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં શેડ વાળી યોજના આવેલ ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વિજળી જોડાણ, કોમન પાર્કીંગ, કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ શેડ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ શેડ હોલ્ડર્સ કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી, ખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા ભાગીદારો 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. - -૨૦૨૨

પ્રમોટરની સહી

એલોટીની સહી

સાક્ષીની સહી :

૧)

૨)

Scanned with OKEN Scanner

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ-૩૨(એ) અન્વયે ફોટો પરિશિષ્ટ

એલોટીની સહી **ફોટો** **અંગુઠાનું નિશાન**

પ્રમોટરની સહી **ફોટો** **અંગુઠાનું નિશાન**

Scanned with OKEN Scanner