# રેરા મુજબની કોપી

# વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે રાયસણની સીમના બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની કુલ ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (કુડાસણ-રાંદેસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૮ ની કુલ ૫૫૯૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ **''સાગર રેસીડેન્સી''** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-........માં આવેલ .......... ફલોરના ફલેટ નંબર-........ની આશરે........ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે ...........ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ................. અંકે રૂપિયા .......................... પુરાનો.

<u>એકતરફવાળા</u> : ''સાગર બિલ્ડકોન''
વેચાણ આપનાર **(PAN : ADTFS 1315 G)**

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) કિરણ ચંદુભાઈ પટેલ
**(Aadhaar : 9459 0496 2656)**
ઉ.વ.૩૬, ધર્મે હિન્દુ,
ના વતી અને તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે ચંદુભાઈ સોમાભાઈ પટેલ
ઉ.વ.૬૬, ધર્મે હિન્દુ,
**(Aadhaar : 6292 5113 8558)**
રહેવાસી : ૨૧૦૨, અનમોલ પ્રાઈડ, ઓફ એસ.વ્હી.રોડ, પટેલ પેટ્રોલ પંપ સામે, ગોરેગાવ, મુંબઈ, મહારાષ્ટ્ર-૪૦૦૧૦૪

(૨) પરેશ ગોવિંદલાલ પટેલ
**(Aadhaar : 6534 4530 7698)**
ઉ.વ.૩૯, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : પ્લોટ નંબર-૫૫૦/૨, સેક્ટર-૬/બી, ગાંધીનગર-૩૮૨૦૦૬.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એકતરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા : ..........................................
વેચાણ લેનાર (PAN - )
(Aadhaar - )
પુક્ત ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ........................................
...................................................

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝી ક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

// જત //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે રાયસણની સીમના બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની કુલ ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (કુડાસણ-રાંદેસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૮ ની કુલ ૫૫૯૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ ''સાગર રેસીડેન્સી'' ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-........માં આવેલ .......... ફલોરના ફલેટ નંબર-........ની આશરે........ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે ...........ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મિલ્કત છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સર્વે નંબર-૭૨ ની જમીનના માલીક અને કબજેદાર તરીકે સૌપ્રથમ સને ૧૯૫૧-૫૨ ના અરસામાં સોમાભાઈ જેસંગભાઈનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતું હતું.

ત્યારબાદ સોમાભાઈ જેસંગભાઈએ તેઓના ખાતે ચાલતી જમીનોની અંદરોઅંદર તેઓના દીકરાઓ બબાભાઈ સોમાભાઈ તથા મુળજીભાઈ સોમાભાઈ વચ્ચે વહેંચણી કરેલ અને આ વહેંચણીના આધારે સર્વે નંબર-૭૨ ની ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીન બબાભાઈ સોમાભાઈના સ્વતંત્ર હિસ્સે માલિકી અને કબજાહક્કે આવેલી. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રીનંબર-૧૦૨૬ થી તારીખ ૦૯-૦૭-૧૯૫૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ બબાભાઈ સોમાભાઈએ તેઓના ખાતે ચાલતી જમીનનો રજીસ્ટર્ડ વહેંચણીનો લેખ કરવામાં આવેલ અને આ વહેંચણીના લેખના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ નંબર-૮૭૧૧ થી તારીખ-૧૫-૧૦-૧૯૬૫ ના રોજથી નોંધાયેલ છે આ રજીસ્ટર્ડ વહેંચણીના આધારે સર્વે નંબર-૭૨ ની ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીન તેઓના દીકરા અંબાલાલ બબાભાઈના સ્વતંત્ર હીસ્સે માલીકી અને કબજા હક્કે આવેલી. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રીનંબર-૧૨૮૫ થી તારીખ ૦૫-૦૧-૧૯૬૮ ના રોજથી પડેલ છે.

ગામ મોજે રાયસણની સીમમાં એકત્રીકરણની યોજના અમલમાં આવવાથી સર્વે નંબર-૭૨ ની જમીનને બ્લોક નંબર-૧૨૦ ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૦ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તથા તેના માલિક અને કબજેદાર તરીકે અંબાલાલ બબાભાઈનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતુ હતું. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૨૯૧ થી તારીખ ૦૫-૦૩-૧૯૬૮ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ અંબાલાલ બબાભાઈએ બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીન પ્રવિણકુમાર ડાહ્યાભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ

દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૨૬૯ થી તારીખ-૧૧-૧૦-૧૯૮૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૫૮૧ થી તારીખ-૦૧-૦૨-૧૯૮૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ પ્રવિણકુમાર ડાહ્યાભાઈએ બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીન જીવાબેન ચતુરભાઈ, મંજુલાબેન ચતુરભાઈ તથા રમેશભાઈ કાશીભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૯૩૬ થી તારીખ-૦૭-૦૬-૧૯૯૯ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૯૫૪ થી તારીખ-૨૧-૦૭-૧૯૯૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ જીવાબેન ચતુરભાઈ, મંજુલાબેન ચતુરભાઈ તથા રમેશભાઈ કાશીભાઈએ બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીન કિરણભાઈ ચંદુભાઈ પટેલ (વ.વ.૫૦ % હિસ્સેદાર), પરેશ ગોવિંદલાલ પટેલ (વ.વ.૨૫ % હિસ્સેદાર) તથા ભગવતીબેન ગોવિંદભાઈ પટેલને (વ.વ.૨૫ % ના હિસ્સેદાર) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૩૬૯૫ થી તારીખ-૧૩-૦૪-૨૦૦૬ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની કુલ ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (કુડાસણ-રાંદેસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૮ ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૫૫૯૦ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ભગવતીબેન ગોવિંદભાઈ પટેલે હયાતીમાં તેઓના ખાતે ચાલતી જમીનોની એક રજીસ્ટર્ડ અવેજ સાથેનો હક્ક રીલીઝનો

દસ્તાવેજ કરેલ આ અવેજ સાથેનો હક્ક રીલીઝનો દસ્તાવેજ મે.ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૫૧૩૮ થી તારીખ-૦૫-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજથી નોંધાયેલ છે આ રજીસ્ટર્ડ લેખના આધારે બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૨૫ % હિસ્સાની યાને કે ૨૧૫૦ ચોરસમીટર જમીન કિરણભાઈ ચંદુભાઈ પટેલના સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજાહક્કે આવેલી જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૩૫૦૨ થી તારીખ-૦૭-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબ, ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર-૧૩૮/૧૬/વશી.૧૦૪૨૦ થી ૧૦૪૩૫/૨૦૧૭ થી તારીખ-૩૧-૦૫-૨૦૧૭ ના રોજના હુકમના આધારે સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૮ ની ૫૫૯૦ ચોરસમીટર જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બીનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૩૭૦૮ થી તારીખ ૧૮-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ (૧) કિરણ ચંદુભાઈ પટેલેના કુલમુખત્યાર તરીકે ચંદુભાઈ સોમાભાઈ પટેલ (વગર વહેંચાયેલ ૭૫ % ના હીસ્સેદાર) તથા (૨) પરેશ ગોવિંદલાલ પટેલ (વગર વહેંચાયેલ ૨૫ % ના હીસ્સેદાર) બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની કુલ ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (કુડાસણ-રાંદેસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૮ ની કુલ ૫૫૯૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૯૧૨૧ થી તારીખ-૧૬-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૧૦૭ થી તારીખ-૦૧-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મહે.ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના હુકમ નંબર-PRM/RAYSAN/264/11/2018/770/2019 થી તારીખ ૩૧-૦૧-૨૦૧૯ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૯૮ ની કુલ ૫૫૯૦ ચોરસમીટર (બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની ૮૬૦૦ ચોરસમીટર) ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીનમાં બેઝમેન્ટ, સ્ટેર કેબીન, લીફટ મશીનરૂમ તથા ઓવરહેડ ટાંકી તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધીના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ.

આમ ઉપરોકત હકીકતના આધારે બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની કુલ ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (કુડાસણ-રાંદેસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૯૮ ની કુલ ૫૫૯૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનના અમો એકતરફવાળા સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલા છીએ.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બિનખેતીની મંજુરી અનુસાર અમોએ ''સાગર રેસીડેન્સી'' ના નામે ફલેટોની સ્કીમ મુકેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, સમક્ષ નોંધણી કરેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર .................. ..................... છે.

તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી સદરહુ મીલક્તનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે પરંતુ સદરહુ મીલક્તનો વપરાશ તમો બીજીતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ કરવાનો રહેશે.

નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફ

વાળાને કુલ રૂા........................ અંકે રૂપિયા ......................
............... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તે અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે આ બાનાખતનો કરાર મે.ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ........... થી તારીખ ........... ના રોજથી નોંધાયેલ છે આ બાનાખતના કરારની શરતોનું આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં અમલી રહેશે તે મુજબ આજરોજ તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત સ્વીકારી અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મીલકત તમોને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપીએ છીએ તથા સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે. જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

## // અવેજની વિગત //

| | |
|---|---|
| રૂા.................. | અંકે રૂપિયા ..........................પુરા .................. બેંક, ........... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી તારીખ .............ના રોજથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે. |
| રૂા. ................... અંકે રૂપિયા ................................ પુરા | |

એ રીતેના કુલ વેચાણ અવેજના રૂા. ................... અંકે રૂપિયા ................................ પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે જે સદરહુ મીલક્તની વરાડે જમીન તથા બાંધકામફાળાની કુલ કિંમતના ચુક્તે અમોને પહોંચ્યા છે જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તથા ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો, કોમન ટેરેસ તથા તમામ

કોમન સુવિધાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હક્કો તથા કોમન પાર્કીંગ, માર્જીનની જગ્યા તથા પાણીનો બોર વિગેરેના વપરાશી હક્કો તથા મજકુર મિલ્કતમાંના હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપી છે. સદરહુ મિલ્કતનો આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધેલો છે.

સદરહુ સ્કીમનાં જવા-આવવાના રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ, કોમન પાર્કીંગ, લીફટ, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપલાઈન, ગટર, સુએઝ, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટી.વી. લાઈન, ગેસની લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા-લઈ જવાની વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, કોમન પાર્કીંગ વિગેરે તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા વપરાશી હક્ક સહીત સદરહુ મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

હવેથી મજકુર પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તમારું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છો. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રીધ્ધી સીધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારનાં નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવકટર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો, ઈત્યાદીનો કોઈ હક્ક, દાવો, હીસ્સો નથી.

સદરહુ મિલ્કતનાં અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, લાઈટબીલ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનારે ભર્યા છે. હવે પછીનાં (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીના વહીવટીખર્ચાઓ વિગેરે વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુમાં ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત અંગેના અમારા રાઈટસ ટાઈટલ્સ, ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તથા તેનો કોઈપણ ભાગ આ અગાઉ અન્ય કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, કરાર, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો કે એસાઈન કરેલા નથી. તેમજ બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અગર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત ઉપર અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો, હીત, હિસ્સો કે અલાખો નથી.

સદરહુ સ્કીમના પ્લાન, એન.એ., ટાઈટલ્સ વિગેરે તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે ચકાસણી  કરાવેલ છે. અને સ્કીમના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોમાં તમો બીજીતરફવાળાને પુરતો સંતોષ થયા બાદ સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ મિલ્કતની સ્થળ, સ્થિતિ, બાંધકામની ગુણવત્તા તથા બાંધકામ ના માપતાલની તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ ચકાસણી કરી લીધેલ છે તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની સ્થળ, સ્થિતિમાં તથા માપતાલમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તથા સદરહુ મિલ્કતની તમો બીજીતરફવાળાએ માપણી કરેલ છે અને કારપેટ એરીયાના માપની ગણતરી સમજીને તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત આજરોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આથી નક્કી કરવામાં આવે છે કે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યાથી ૫-વર્ષ ના સમયગાળા દરમ્યાન બીજીતરફવાળા/એલોટીને સદરહુ મીલકતમાં અથવા સદરહુ

બીલ્ડીંગમાં કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભે ઉણપ જણાવી આવે તો બીજીતરફ વાળા/એલોટી સદર ખામીઓ એકતરફવાળા/પ્રમોટરના ધ્યાને લાવશે અને તે સમયે એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે સદર ખામીઓનું નીવારણ કરવાનું રહેશે અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીઓ માટેનું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી રેરા એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. આમ છતા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નક્કી કરવામાં આવે છે કે એવી કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈઓ કે જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા/પ્રમોટર ઉપરોક્ત ખામીઓ માટે વળતર ચુકવવાને જવાબદાર રહેશે નહી.

વેચાણ આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવીષ્યની **(FSI-Floor Space Index)** વધારાની એફએસઆઈ તથા ટેરેસરાઈટ "એસોસિયેશન ઓફ એલોટીના" એટલે કે સોસાયટીના બની રહેશે તેના ઉપર વેચાણ આપનારનો કોઈપણ પ્રકારનો રાઈટસ યાને કે અધીકાર રહેશે નહી.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનીટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા યોજનાના બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલોપ્લીન્થ) માં કરવામાં આવેલ છે તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને પાર્કીંગ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સભ્યએ ભવીષ્યમાં પોતાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનામાં ટ્રાફીક ન્યુશન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી કરવામાં આવનાર છે જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

જો બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલિત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

સદરહુ મીલકત્તના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું.

આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અછવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ

થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પ્રમોટર આ દસ્તાવેજ કરે તે પછી તેવા એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની કુલ જમીનમાં તમારો અન્ય સભાસદો સાથે સામુહીક રીતે વાપરવાનો હક્ક છે, આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલિકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઈપ લાઈન તથા લીફટ નાખવામાં આવેલ છે તથા કોમન વપરાશની જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ ઉપર લાઈટ નાંખવામાં આવેલ છે તથા જરૂર પડે ગાર્ડ, સીક્યોરીટી રાખવાના છે. આ તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો તમોને હક્ક આપવામાં આવ્યો છે, આ તમામના મેઈન્ટેનન્સ તથા કોમન ટેક્ષ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના તમામ સભ્યોએ મળીને તેમના ખર્ચે કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના સભ્ય થવું તમો તથા દરેક સભ્યો માટે ફરજીયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણો, નીતિ-નિયમો, સુચનો પ્રમાણે વર્તન કરવું ફરજીયાત છે. આ તમામના મેઈન્ટેન્સ માટે તમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજીયાત છે. જો તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો તમારી

પાસે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતને ધરતીકંપ, વાવાઝોડું, કોમી રમખાણો, કુદરતી આફતોથી કોઈપણજાતનું નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની રહેશે તેમાં અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી તેમજ સાચવણી કરવા સારૂ ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેથી તમો બીજીતરફવાળાએ બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં તમો બીજીતરફ વાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો બીજીતરફવાળાના નામે તમારા ખર્ચે રેવન્યુ એન્ટ્રી પડાવવા સારૂ અમો એકતરફવાળાની જ્યાં જ્યાં સહીઓની જરૂરીયાત ઉભી થાય ત્યાં ત્યાં અમો એકતરફ વાળાએ અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની ઝેરોક્ષની નકલો સોંપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

## // <u>પરિશિષ્ટ</u> //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે રાયસણની સીમના બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની કુલ ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (કુડાસણ-રાંદેસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૮ ની કુલ ૫૫૯૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની

જમીન ઉપર બંધાયેલ **''સાગર રેસીડેન્સી''** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-........માં આવેલ ............ ફલોરના ફ્લેટ નંબર-........... ની આશરે ........... ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે ............... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) તેમજ યુનિટના ........... ચોરસમીટર બાલ્કનીના એરીયા તેમજ સદરહુ યુનિટના .......... ચોરસમીટર વોશ એરીયા તથા તેને લગત વગર વહેંચાયેલ ............ ચોરસમીટર જમીન સહિતની મીલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફ વાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને તંદુરસ્ત હાલતમાં, સભાન અવસ્થામાં લખી આપેલ છે જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવકટર્તા, હોદેદારો, સભ્યો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ , માહે ..........., સને ૨૦૧૯ ના દિને.

## એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

''સાગર બિલ્ડકોન''
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) કિરણ ચંદુભાઈ પટેલ ..........................

(૨) પરેશ ગોવિંદલાલ પટેલ ..........................

**તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.**

(૧) .........................

(૨) .........................

**<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>**

**<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનારની સહી તથા ફોટો</u>**

**''સાગર બિલ્ડકોન''**

**એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને**

**તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-**

**(૧) કિરણ ચંદુભાઈ પટેલ**

.......................................

**(૨) પરેશ ગોવિંદલાલ પટેલ**

.......................................

**<u>બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનારની સહી તથા ફોટો</u>**

.......................................

## // મિલ્કતની વિગત //

ગામ મોજે રાયસણની સીમના બ્લોક નંબર-૧૨૦ ની કુલ ૮૬૦૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (કુડાસણ-રાંદેસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૮ ની કુલ ૫૫૯૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની

બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ **“સાગર રેસીડેન્સી”** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-........માં આવેલ .......... ફલોરના ફલેટ નંબર-........ની આશરે........ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે ...........ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત.

## વેચાણ આપનારનું નામ :-

“સાગર બિલ્ડકોન”
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-
(૧) કિરણ ચંદુભાઈ પટેલ ...........................

(૨) પરેશ ગોવિંદલાલ પટેલ ...........................