–: વેચાણ દસ્તાવેજ :–

વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.........../–, અંકે રૂપિયા .... પુરાનો

આજ રોજ સવંત ૨૦૭૯, ..., ...વાર, તારીખ – ......, માહે – ...., સને – ૨૦૨૩ ના દિને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે ...

જિલ્લા – ભરૂચ , તાલુકા – ભરૂચ, મોજે – ચાવજ ના નવો રે.સ.નં. ૧૪૫ સીટી સર્વે નં. **NA-145** ની ૧૫૩૧૧.૦૦ ચો.મીટર બિનખેતીની બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન પૈકી વેલીડેશન મુજબ ક્ષેત્રફળ ૯૧૮૬.૬૦ ચો.મીટર જમીન પર આવેલ ''રંગ એમ્પાયર'' સંકુલના ''.....'' ટાવરના .... ફલોર પર આવેલ દુકાનો / ફલેટો પૈકી દુકાન / ફલેટ નંબર : .... જેમાં દુકાન /ફલેટની અંદરના બાંધકામનો ફકત કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તથા બહારની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) ના બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે જે બંને મળી કુલ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર (............ ચો.ફુટ) થાય છે. તે મિલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

વેચાણ આપનાર (પ્રથમ પક્ષવાલા)	જાતના	ઉ.વ.આ.	ધંધો	રહેવાસી
અવધૂત ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી જે ભાગીદારી કાયદા અનુસાર નોંધાયેલી પેઢી છે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ બ્લોક સર્વે નં. ૧૪૫ (જુનો રે.સ.નં. ૧૧૫) વિડીયોકોન ગેટ નં. ૩ સામે, મોજે ચાવજ, તા.જિ. ભરૂચ. ખાતે આવેલ છે તેના તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર :				**PAN :**
અલ્પેશ ખેમચંદ હરીયાણી **PAN : ABBPH 9079 C** **Aadhar : 7037 3659 7817** **Mob.:**	હિંદુ	૪૦	વેપાર	૨૫, સિંધુનગર સોસાયટી, ભરૂચ.

(જેમને હવે પછી આ હેઠળ આ દસ્તાવેજમાં '' વેચાણ આપનાર '' પ્રથમ પક્ષવાલા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે સંબોધનના અર્થમાં વેચાણ આપનાર પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો, તેઓ દરેક વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે પ્રથમ પક્ષવાલા.

વેચાણ લેનાર	જાતના	ઉ.વ.આ.	ધંધો	રહેવાસી
(બીજા પક્ષવાલા)				
PAN : **Aadhar :** **Mob.:**				

(જેમને હવે પછી આ હેઠળ આ દસ્તાવેજમાં '' વેચાણ લેનાર '' બીજા પક્ષવાલા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે સંબોધનના અર્થમાં વેચાણ લેનાર પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે બીજા પક્ષવાલા.

ની વચ્ચે નીચે મુજબ એ રીતે કરવામાં આવ્યો છે કે,

૧. જિલ્લા – ભરૂચ , તાલુકા – ભરૂચ, મોજે – ચાવજ ના નવો રે.સ.નં. ૧૪૫ સીટી સર્વે નં. **NA-145** ની ૧૫૩૧૧.૦૦ ચો.મીટર બિનખેતીની બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન પૈકી વેલીડેશન મુજબ ક્ષેત્રફળ ૯૧૮૬.૬૦ ચો.મીટર જમીન પર આવેલ ''રંગ એમ્પાયર'' સંકુલના ''.....'' ટાવરના .... ફલોર પર આવેલ દુકાનો / ફલેટો પૈકી દુકાન / ફલેટ નંબર : .... જેમાં દુકાન /ફલેટની અંદરના બાંધકામનો ફકત કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તથા બહારની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) ના બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે જે બંને મળી કુલ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર (............ ચો.ફુટ) થાય છે. તે મિલકત પ્રથમ પક્ષવાલાની સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની છે. તેમજ સરકારી રેકર્ડ મુજબ પ્રથમ પક્ષવાલાના નામે ચાલે છે. તેના પર અન્ય કોઈનો હકક, હિત, હિસ્સો, સબંધ કે લાગભાગ નથી.

૨. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર પરીશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તેના પર અન્ય કોઈનો હક,હિત, હિસ્સો, સબંધ કે લાગભાગ નથી.

૩. તા. જી. – ભરૂચ, મોજે – ચાવજના નવા રે.સ.નં. ૧૪૫ (જુનો રે.સ.નં. ૧૧૫) ની ખેતીની હે.આર.પ્રિ.આર. ૧ – ૫૩ – ૧૧ જમીન શનાભાઈ હીરાભાઈ પટેલના નામે ચાલતી હતી. શનાભાઈ હીરાભાઈ પટેલ પોતાની માલિકીની રે.સ.નં. ૧૧૫ ની જમીન તથા બીજી જમીનોનું પોતાના સંયુકત કુટુંબને રાજીખુશીથી વહેચી આપવાથી રે.સ.નં. ૧૧૫ ની જમીન પોતાના હિસ્સે રાખી બાકીની જમીનો પોતાના બે પુત્રોને વહેંચી આપી જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૧૪૬૮, તા.૧૦.૬.૧૯૭૦ ના રોજથી કરવામાં આવી.

૪. તા.જી. – ભરૂચ, મોજે – ચાવના નવા રે.સ.નં. ૧૪૫ (જુનો રે.સ.નં. ૧૧૫) ની જમીનના વ્યકિતગત માલિક શનાભાઈ હીરાભાઈ પટેલ ચાવજ મુકામે તા.૨૪ – ૩ – ૧૯૯૨ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસદારોની અરજી, જવાબો, પંચકયાસ તથા પેઢીનામાના આધારે તેમના વારસદારો (૧) હર્ષદભાઈ શનાભાઈ પટેલ (૨) મોહનભાઈ શનાભાઈ પટેલ (૩) મણીબેન તે શનાભાઈ હીરાની વિધવા ના નામો દાખલ કરવામાં આવ્યા. જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી ન. ૩૫૫૭, તા.૨૪–૬–૧૯૯૨ ના રોજ કરવામાં આવી.

૫. તા. જી – ભરૂચ, મોજે – ચાવજના નવા રે.સ.નં. ૧૪૫ (જુનો રે.સ.નં. ૧૧૫) ની જમીન (૧) હર્ષદભાઈ શનાભાઈ પટેલ (૨) મોહનભાઈ શનાભાઈ પટેલ (૩) મણીબેન તે શનાભાઈ હીરાની વિધવા પાસેથી (૧) યાકુબ હાજી મહંમદ બક્ષ (૨) હજીયાણી ઝુબેદા હાજી યાકુબ (૩) હજીયાણી બીબી હાજી ઐયુબ રહેવાસી – દયાદરા, તા. જી. ભરૂચ એ દસ્તાવેજ નં. ૩૬૮૩, તા.૨૬.૭.૧૯૯૬ ના રોજ વેચાણ રાખી જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૬૬૨, તા.૧૧.૧૦.૧૯૯૬ ના રોજ થઈ. જે નોંધ વેચાર રાખનાર ખેડુત હોવાના પુરાવા રજુ ના થવાથી રદ કરવામાં આવી.

૬. તા.જી. – ભરૂચ, મોજે – ચાવના નવા રે.સ.નં. ૧૪૫ (જુના રે.સ.નં. ૧૧૫) ની જમીન (૧) હર્ષદભાઈ શનાભાઈ પટેલ (૨) મોહનભાઈ શનાભાઈ પટેલ (૩) મણીબેન તે શનાભાઈ હીરાની વિધવા પાસેથી (૧) યાકુબ હાજી મહંમદ બક્ષ (૨) હજીયાણી ઝુબેદા હાજી યાકુબ (૩) હજીયાણી બીબી હાજી ઐયુબ રહેવાસી – દયાદરા, તા. જી. ભરૂચ એ દસ્તાવેજ નં. ૩૬૮૩, તા.૨૬.૭.૧૯૯૬ ના રોજ વેચાણ રાખી. વેચાણ રાખનારે ખેડુત હોવાના પુરાવા રજુ કરવાથી વેચાણ લેનારના નામો ગામ દફતરે દાખલ કર્યા જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૭૧૩, તા.૧૬.૩.૧૯૯૮ ના રોજ કરવામાં આવી.

૭. તા.જી.– ભરૂચ, મોજે – ચાવજના નવા રે.સ.નં. ૧૪૫ (જુના રે.સ.નં. ૧૧૫) ની જમીનના માલિકો (૧) યાકુબ હાજી મહંમદ બક્ષ (૨) હજીયાણી ઝુબેદા હાજી યાકુબ (૩) હજીયાણી બીબી હાજી ઐયુબ પૈકી અનુ. નં. (૧) યાકુબ હાજી મહંમદ બક્ષ (૨) હજીયાણી ઝુબેદા હાજી યાકુબ એ મજકુર જમીન ઉપરથી રાજીખુશીથી પોતાનો હકક ઉઠાવી લેવાના અનુ. નં. ૨૫૩૨, તા.૧૬.૬.૧૯૯૭ ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ લેખના આધારે (૧) યાકુબ હાજી મહંમદ બક્ષ (૨) હજીયાણી ઝુબેદા હાજી યાકુબ ના નામો કમી કરવામાં આવ્યા. જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૭૩૯ થી કરવામાં આવી. આમ, મજકુર જમીનના હજીયાણી બીબી હાજી ઐયુબ સ્વતંત્ર માલિક તથા કબજા ભોગવટેદાર બન્યા.

૮. મજકુર જમીનના રેકર્ડ પ્રોમુલગેશનની કાર્યવાહી દરમ્યાન મજકુર જમીનના જુના રે.સ.નં. ૧૧૫ ના સ્થાને નવો રે.સ.નં. ૧૪૫ આપવામાં આવ્યો. જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૮૫૧૦, તા.૩.૮.૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવી.

૯. તા.જી. – ભરૂચ, મોજે – ચાવજના નવા રે.સ.નં. ૧૪૫ (જુના રે.સ.નં. ૧૧૫) ની ૧૫૩૧૧ ચો.મીટર જમીનની બિનખેતીની બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની પરવાનગી ભરૂચના મે. કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં. ૬૯૧/૨૧/૦૪/૦૪૩/૨૦૨૨ તા.૧૫.૯.૨૦૨૨ ના રોજ તેમા જણાવેલ શરતોનું પાલન કરવાની શરતે આપી છે.

૧૦. તા.જી.– ભરૂચ, મોજે – ચાવજની સીમના નવા સીટી સર્વે **NA 145** (જુનો રે.સ.નં. ૧૧૫), નવો રે.સ.નં. ૧૪૫, સીટ નં.**NA 99** ની ૧૫૩૧૧ બિનખેતીના બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન હજીયાણી બીબી હાજી ઐયુબ ઉર્ફે રંગુનવાલા બીબીબેન ઐયુબભાઈ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૨૩૧૮, તારીખ ૨૧.૧૦.૨૦૨૨ ના રોજ અવધુત ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર અલ્પેશ ખેમચંદભાઈ હરીયાણી એ વેચાણ રાખી જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૧૨૨, તા.૨૯.૩.૨૦૨૩ થી કરવામાં આવી.

૧૧. તા.જી.–ભરૂચ, મોજે – ચાવના નવા રે.સ.નં. ૧૪૫ (જુનો રે.સ.નં. ૧૧૫) સીટી સર્વે નં.**NA 145** ની જમીનમાં વાણિજય તથા રહેણાંકના ફલેટોનું આયોજન કરી હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગના હેતુ માટે બાંધકામની પરવાનગી ભરૂચ – અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે તેમના ક્રમાંક : બૌડા / **Z-1** / બાંધકામ પરવાનગી / ફા. નં. ૧૪૬૬ – ૨૨ / સિં. વિ. / વશી / ૫૬૦ થી ૫૬૩ તા.૧૫.૨.૨૦૨૩ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૪૩૪ થી આપેલ છે.

૧૨. અવધૂત ઈન્ફ્રા ના ભાગીદારો એ ભેગા થઈ એક જનરલ પાવર ઓફ એર્ટની ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી અલ્પેશ ખેમચંદ હરીયાણીને લખી આપેલ છે જે પાવર ઓફ એર્ટની ભરૂચના .... સમક્ષ અનુક્રમ નં. ...., તા............... ના રોજ નોધાયેલ છે.

૧૩. જત, આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ .... ના રોજ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર થયેલ છે. જેની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારો દ્વારા ચુસ્તપણે પાલન કરવામાં આવેલ છે અને તમામ શરતો બંને પક્ષકારો દ્વારા પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે. જેથી સદર હું બાનાખતના ભાગરૂપે આજ રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજને આપણે બંને પક્ષકારોએ નોંધાવવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૪. જિલ્લા – ભરૂચ , તાલુકા – ભરૂચ, મોજે – ચાવજ ના નવો રે.સ.નં. ૧૪૫ સીટી સર્વે નં. **NA-145** ની ૧૫૩૧૧.૦૦ ચો.મીટર બિનખેતીની બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન પૈકી વેલીડેશન મુજબ ક્ષેત્રફળ ૯૧૮૬.૬૦ ચો.મીટર જમીન પર આવેલ ''રંગ એમ્પાયર'' સંકુલના ''.....'' ટાવરના .... ફલોર પર આવેલ દુકાનો / ફલેટો પૈકી દુકાન / ફલેટ નંબર : .... જેમાં દુકાન /ફલેટની અંદરના બાંધકામનો ફકત કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તથા બહારની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) ના બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે જે બંને મળી કુલ કાર્પેટ

એરીયા .... ચો.મીટર (............ ચો.ફુટ) થાય છે. તે મિલકત ના અવેજની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. તે મળ્યાનું વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર કરે છે. તથા તેની પહોંચ આપે છે.તેમજ વેચાણ લેનારને તે અંગેની તમામ જવાબદારીમાંથી મુકત કરે છે. તેમજ વેચાણ આપનારે નીચે પરીશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો વેચાણ લેનારને સ્થળ પર જઈ પ્રત્યક્ષ તથા દાબ દબાણ વગરનો ખાલી કબજો સુપ્રત કર્યો છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

કુલ રૂા............./— (અંકે કુલ રૂપિયા .... પુરા)

---

૧૫. સદરહું પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીઆ તથા ધાબાનો હિસ્સો – હકક પ્રમોટરના રહેશે નહિ. તેના તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનના રહેશે.

<u>રદ કરવા બાબત. **(Severability)**</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ યુકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વી નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનુ નકિક કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત હોય તેટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂર તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૧૬. પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જોઈ કોઈ કેસમાં તકરારનો સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહિ તો તેને ગુજરાત સત્તાધીશને **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** ની જોગવાઈઓ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે. તેમજ નિમવામાં આવેલ અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૧૭. સદર ફલેટો / દુકાનોનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી ફલેટની અંદર અથવા તો દુકાનો સ્થિત છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની કામગીરી, માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા, કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે <u>અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ના હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે તે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે.</u> જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

સદર એપાર્ટમેન્ટ / મિલકતનો કબજો એલોટીને સોપ્યા તારીખ (દસ્તાવેજ કે પઝેશન લેટરમાં જે તારીખ પહેલી હોય તે) અથવા એપાર્ટમેન્ટ / મિલકતના કમ્પલીશન તારીખ એમ ઉપરની બેમાંથી જે તારીખ પહેલી હોય તે તારીખ બાદ પાંચ વર્ષનો સમયગાળો ગણવાનો છે.

૧૮. સદરહુ ફલેટો / દુકાનોમાં આવેલ મિલકત અંગેની પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... કલમ – ૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. .... તા.............. થી નોંધાયેલ છે જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ **RERA** ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે. જેની આ સાથે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. પક્ષકારો વચ્ચે આથી સ્પષ્ટ સમજૂતી થઈ છે કે, વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી .... ચો.મીટરના કાર્પેટ એરિયાના .... ફલોર પર આવેલ .... નં. : .... ની મિલકત માત્ર વેચાણ આપેલ છે. સબબ સદરહું એરીયાના ફલેટ સિવાય કોઈપણ બાંધકામ વિગેરેમાં વેચાણ લેનારને કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતો નથી. કોમ્પલેક્ષના બાંધકામો ઉપરની જગ્યા ની માલિકી વેચાણ આપનારની રહેશે. અને તેમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર બાંધકામ કરી શકશે. સદરહુ કોમ્પલેક્ષના સહીયારા અને સામાન્ય ઉપયોગના તમામ સાધનો બાંધકામ વિગેરેની માલિકી તથા અખત્યાર અવધૂત ઈન્ફ્રા એસોસીએશનના રહેશે.

૨૦. હવેથી મજકુર આ હેઠળ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ દુકાન / ફલેટ નંબર : .... વાળી મિલકતના વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર માલિક થાય છે અને તે આ દસ્તાવેજથી અન્ય શરતોને આધિન ગીરો વેચાણ કે બક્ષિસ કરવા અને તેનો યોગ્ય લાગે તેવી રીતે રહેણાંક / વાણિજય રીતે ઉપયોગ ઉપભોગ વહિવટ અને વ્યવસ્થા કરવા વેચાણ લેનાર હકકદાર છે. હવેથી મજકુર આ હેઠળ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતમાં વેચાણ આપનારનો કોઈપણ હકક, હિત, સબંધ કે લાગભાગ રહ્યા નથી.

૨૧. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે, મજકુર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની મિલ્કત છે. તેમાં બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો , સબંધ કે લાગભાગ નથી. મજકુર મિલ્કત નકરી છે તેના પર અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી. મજકુર મિલ્કત કોઈએ કોઈપણ જાતની જપ્તીમાં લીધી નથી કે કોઈ જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી મજકુર મિલ્કત અંગેના વેચાણ આપવાના હકકો અને ટાઈટલો ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. મજકુર મિલ્કત અંગે જમીન સંપાદન ધારા અથવા બીજા કોઈપણ ધારા હેઠળ કોઈ નોટિસ કે સુચના પ્રસિદ્ધ થયેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલ્કતના વેચાણ આપનારના હકકને બાધ આવે તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યુ નથી અથવા વેચાણ આપનારના તેવા હકકને બાધ થાય તેવા કોઈ સંજોગો કે હકીકત ઉપસ્થિત થયેલ નથી.

૨૨. મજકુર ''રંગ એમ્પાયર'' કોમ્પ્લેક્ષના બાંધકામ અંગે ''ભરૂચ – અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (બૌડા), ભરૂચ તરફથી વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલી બાંધકામની પરવાનગી તથા સદરહું પરવાનગી મળ્યા બાદ બાંધકામ કરાવવામાં આવેલ ફેરફારો વિગેરે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેની વિગતોમાંથી વેચાણ લેનાર વાકેફ છે. અને તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈ તકરાર કે વિવાદ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહિ. અને તે બાબત વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી.

૨૩. મજકુર આથી વેચાણ આપેલ મિલ્કત એક આખા કોમ્પલેક્ષનો ભાગ છે. સદરહું કોમ્પલેક્ષમાં આવેલી તમામ ફલેટો સહિતના બાંધકામોના નિભાવ તથા સમારકામ કરવા કરાવવા અને મજકુર ફલેટો વિગેરેના તમામ માલિકો કબજેદારોની સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ વિગેરે કરવા ''રંગ એમ્પાયર'' ના નામની એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવી છે. મજકુર એસોસીએશનનું બંધારણ તથા નિયમો વેચાણ લેનારે વાંચ્યા છે. અને તેનો એક પત્ર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપ્યો છે. વેચાણ લેનારને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને એસોસીએશનના નિયમો બંધારણ તથા વખતો વખતના ઠરાવો / નિર્ણયો પ્રમાણે વર્તન કરવાનું રહેશે. બીજી બધી બાબતો ઉપરાંત.......

(અ) એસોસીએશનના સભ્યોએ ભરવાની ફી સહીયારી અને સામાન્ય સગવડો જેવી કે પાણી પુરવઠા સ્ટ્રીટ લાઈટ, ટોઈલેટ, મુતરડી કોમ્પલેક્ષ સામાન્ય સફાઈ ચોકીદાર વિગેરે બાબતો અંગે થતા ખર્ચની એસોસીએશન નકકી કરે તે પ્રમાણે સભાસદે ભરવાની થતી વહીવટી ખર્ચના ફાળાની રકમ વેચાણ લેનારે એસોસીએશનને ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(બ) મજકુર વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બાહ્ય દેખાવમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારના ફેરફારો ફરીથી કરાવી શકશે નહિ. તેમજ કોમ્પલેક્ષના અન્ય ફલેટો કે કોઈપણ ભાગને સીધી કે આડકતરી રીતે અસર કરે તેવા કોઈ ફેરફારો કે સુધારો વધારા આથી વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં વેચાણ લેનાર કરી કરાવી શકશે નહિ.

(ક) સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બહારના કોઈપણ ભાગે સાઈન બોર્ડ વિગેરે મુકી શકશે નહિ.

(ડ) મજકુર મિલ્કતમાં જલ્દીથી સળગી ઉઠે એવા કે હાનિકારક પદાર્થ કે માલ – સામાન વેચાણ લેનાર રાખી શકશે નહિ.

(ઈ) કોમ્પલેક્ષના અન્ય ફલેટો વિગેરેના માલિકો કબજેદારોને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કોઈપણ પ્રકારનું કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહિ.

૨૪. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેનારના નામે સરકારી દફતરે દાખલ કરવા અને અથવા વેચાણ લેનારના હકકો પુરવાર કરવા કાયદા મુજબના જે કાંઈ લખાણો, જુબાનીઓ, કબુલાતો , સહીઓની વિગેરેની વેચાણ લેનારને જયાં જયાં અને જયારે જયારે જરૂર પડશે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તમામ વેચાણ લેનારને તેમના વકીલ મુખત્યાર જણાવે તે પ્રમાણે વેચાણ આપનાર કરી આપશે અથવા તે બદલ તજવીજ કરશે તેમજ તેમ કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.

૨૫. સદરહુ મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આજરોજ સુપ્રત કર્યો છે. સદરહુ મિલ્કતના આજદિન સુધીના જે કાંઈ કરવેરા આવતા હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે ભરી દીધા છે. આજની તારીખ પછીના જે કાંઈ હરેક પ્રકારના આવે તે વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

૨૬. સરકારશ્રી તરફથી આવા કોમ્પલેક્ષના બાંધકામોના વેચાણ અંગે વકર્સ કોન્ટ્રેકટ ટેક્ષ નાંખવામાં આવ્યા છે. અમુક કારણોસર તેનો અમલ હજુ થયો નથી. સદરહું ટેક્ષ અને / અથવા બાંધકામના વેચાણ ઉપરના આવા કાંઈ કરવેરાની રકમ ભરવાની જવાબદારી આવે તો તે તેવી રકમની ફાળે પડતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ભરપાઈ કરી આપવાની છે.

૨૭. મજકુર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો સઘળો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન, લખામણી ચાર્જ ઈત્યાદિ તમામ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે. તેમજ આ દસ્તાવેજની લગતી સરકારશ્રીના સ્ટેમ્પ ડયુટી વેલ્યુએશનને લગતી તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે.

૨૮. કેન્દ્ર સરકારના બજેટ મુજબ આવા કોમ્પલેક્ષના બાંધકામ અંગે **G.S.T.** ની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. જેથી ભવિષ્યમાં વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે જે **G.S.T.** ભરવાની જવાબદારી આવે તે વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે. તથા વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનાર તરફથી આપવાની થતી **G.S.T.** ની રીબેટ તમો વેચાણ લેનારને મળી ગઈ છે તે અંગેની ખાતરી અને બાંહેધરી વેચાણ લેનાર આપે છે.

૩૭. મજકુર પ્રોજેકટમાં કોમર્શીયલ તથા રેસીડન્સીયલનો સહિયારો પ્રોજેકટ (આયોજન) છે. જેથી બંને આયોજનની સામાન્ય સગવડો અંગે જે તે સગવડોનો આયોજન કરવા જેમ કે પાર્કીંગ, ગટરલાઈન, ઈત્યાદિ સાધનસામગ્રી કે ઈન્સ્ટોલેશનનું કામ કુલ જમીનમાં કરવા બંને આયોજનની જમીનમાંથી પસાર તેવી સગવડોનું ઈન્સ્ટોલેશન પસાર થતુ હોઈ બંને આયોજનના દુકાન ધારકો કે ફલેટ ધારકો પોતાના આયોજનની જગ્યામાંથી પસાર થવાનો કોઈ દખલગીરી કરી શકશે નહિ તેમજ બંને આયોજનના સભ્યોએ એક બીજાના સહકારથી સામાન્ય સગવડોનું કામ પૂર્ણ થવા દેવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં આવી સામાન્ય સગવડોનું નિભાવની કામગીરી અંગે પણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

મજકુર પ્રોજેકટમાં કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ નો સહિયારો પ્રોજેકટ (આયોજન) છે પરંતુ બંને પ્રોજેકટમાં ખાળકુવા, સેપ્ટીક ટેંક, નું કામકાજ બંને પ્રોજેકટમાંથી અલગ અલગથી કરેલ છે. તેના અર્થમાં રેસીડેન્સીયલ માટે અલગથી સિસ્ટમ આવશે તેમજ કોમર્શીયલ માટે અલગથી સીસ્ટમ આવશે.

૩૮. વિવાદનું નિવારણ :– બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેવા વિવાદ ને સત્તામંડળને મોકલી આપવાનો રહેશે.

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની વિગત નીચે મુજબ છે.

પરિશિષ્ટ

જિલ્લા – ભરૂચ , તાલુકા – ભરૂચ, મોજે – ચાવજ ના નવો રે.સ.નં. ૧૪૫ સીટી સર્વે નં. **NA-145** ની ૧૫૩૧૧.૦૦ ચો.મીટર બિનખેતીની બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન પૈકી વેલીડેશન મુજબ ક્ષેત્રફળ ૯૧૮૬.૬૦ ચો.મીટર જમીન પર આવેલ ''રંગ એમ્પાયર'' સંકુલના ''.....'' ટાવરના .... ફલોર પર આવેલ દુકાનો / ફલેટો પૈકી દુકાન / ફલેટ નંબર : .... જેમાં દુકાન /ફલેટની અંદરના બાંધકામનો ફકત કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તથા બહારની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) ના બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે જે બંને મળી કુલ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર (............ ચો.ફુટ) થાય છે. તે મિલકત જેનો જમીનના વણવહેંચાયેલ હિસ્સો .... ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ઈમારતની તળની જમીનમાં હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનના સહીયારા માલિક હકક સાથે અંદરના તથા બહારના રાસુકા વપરાશના તમામ હકકો સહિત વેચાણ આપેલ છે. તે મિલકત જેની ચતુૅદિશા નીચે મુજબ છે.

ચતુૅદિશા

પૂર્વમાં :

પશ્ચિમમાં :

ઉત્તરમાં :

દક્ષિણમાં :

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બન્ને પક્ષકારોએ વાંચી વંચાવી સમજી વિચારી અકકલ, હોશિંયારીથી, બિનકેફીયતે, શુદ્ધ બુદ્ધિથી કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબદબાણ વગર કરેલ છે. અને તેનો તમામ મજકુર બન્ને પક્ષકાર તથા બન્ને પક્ષકારના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમજ શાખો કરાવેલ છે.

અત્રે———————————————મતુ અત્રે ————————————શાખ

અવધૂત ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત
ભાગીદાર :
અલ્પેશ ખેમચંદ હરીયાણી ——————————————

—————————————— ——————————————

વેચાણ આપનારનું નામ	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાની છાપ	સહી
અલ્પેશ ખેમચંદ હરીયાણી			
વેચાણ લેનારનું નામ	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાની છાપ**	**સહી**