

:: ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ભરૂચ ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા અંકલેશ્વરનાં, મોજે ગામ ભડકોદ્રાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૩૩-૦૦ ચો.મી. યાને ૧૩,૩૦૦ ચો.મી. છે તે પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૫૪૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં. ૧ વાળી ખુલ્લી જમીન મિલકત, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૭.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ “ મદીના કોમ્પલેક્સ ” ઈમારતના બિલ્ડીંગ નં.માં આવેલ..... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :વાળી મીલકત જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાને ચો.મી., બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. (બૌડા માંથી પાસ થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ) નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

કુલ રૂા. અંકે રૂા. પુરા

એક તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારા :-

(૦૧)શ્રી (PAN NO.)

ઉ. આ. વ.: ધંધો: જાતના:

રહેવાસી :

..... તે લખાવી લેનાર/ખરીદનાર

(આધારકાર્ડ નં

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર “એલોટી” તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધ, પરવાનગી, આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ આપનારા :-

એમ.આઈ.જે. એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે (PAN NO.AAZFM-5142-N)

જફરઅલી આઝમઅલી ખાન

ઉ. આ. વ.:૩૪ ધંધો:વેપાર જાતના: મુસ્લિમ

રહેવાસી:૧૫, અંસાર માર્કેટ, ભડકોદરા, તા.અંકલેશ્વર, જી.ભરૂચના..

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર(Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)

(જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધ, પરવાનગી, આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

.....તે લખી આપનાર/વેચનાર

જત : તમો ફ્લેટ ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર/ પ્રમોટર આ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :-

મજકુર મીલકતના ટાઈટલસતદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે, તેનો ઈતિહાસ એવો છે કે,

ભરૂચ ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા અંકલેશ્વરના મોજે ગામ ભડકોદ્રાની સીમની રે.સ.નં. ૪૨વાળી જમીનઅહમદ ઈસ્માઈલ લુલાતના સ્વતંત્ર હીસ્સે ચાલી આવેલ હતી.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના ખાતેદારઅહમદ ઈસ્માઈલ લુલાત તા.૨૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) ઝુબેદા અહમદ લુલાતની વિધવા, (૨) ઈસ્માઈલ અહમદ લુલાત, (૩) ઈકબાલ અહમદ લુલાત, (૪) ઈલ્યાસ અહમદ લુલાત, (૫) યાસ્મીન અહમદ લુલાતની દીકરી, (૬) ફાતમા અહમદ લુલાતની દીકરી તથા (૭) મહમદ અહમદ લુલાતના નામો વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૫૭૧ થી તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨ વાળી જમીનના કબ્જેદારો પૈકી (૧) મહમદ અહમદ લુલાત, (૨) ઝુબેદા અહમદ લુલાતની વિધવા, (૩) ઈકબાલ અહમદ લુલાત, (૪) યાસ્મીન અહમદ લુલાત, (૫) ફાતમા અહમદ લુલાત, અનુ. નં. (૨) થી (૫) ના કુલ મુખત્યાર તરીકે ઈસ્માઈલ અહમદ લુલાત, (૬) ઈસ્માઈલ અહમદ લુલાત નાઓએ ઈલ્યાસ અહમદ લુલાતની તરફેણમાં પોતાનો હકક રાજીખુશીથી બીનઅવેજી ઉઠાવી લીધેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૬૨૭ થી તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક તરીકે ઈલ્યાસ અહમદ લુલાત ચાલી આવેલ. ત્યારબાદ વહેંચણ હીસ્સા કરવા માંગતા હોય સદરહું જમીનની નીચે મુજબ વહેંચણી કરવામાં આવેલ.

સર્વે નં.	ક્ષેત્રફળ	નામ	શેરો
૪૨અ	૧-૧૮-૦૦	ઈલ્યાસ અહમદ લુલાત	ઉત્તરદિશા તરફ
૪૨બ	૧-૨૫-૦૦	ઈલ્યાસ અહમદ લુલાત	દક્ષિણ દિશા તરફ

આમ, ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રીતે સદરહું જમીનની વહેંચણી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૬૮૯ થી તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મે. જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી જમીન દફતર ભરૂચના પુરવણી પત્રક નં. ૧ કે.જે.પી./ એસઆર નં.૨૦/૨૦૧૫-૨૦૧૬(એસ.આર.નં. ૪૦) તા.૨૮/૧૦/૨૦૧૫તથા તા. ૧૫/૦૪/૨૦૧૫ની હીસ્સા માપણીની અરજી તથા મામલતદારશ્રી અંકલેશ્વરના ફેરફાર નોંધ નં. ૮૬૮૯ તથા તા.૧૫/૦૧/૨૦૧૫ તથા ૦૩/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ સુધારેલ વહેંચણ કરાર તથા જવાબ આધરે સ્થળે અલગ અલગ કબજા હોઈ તે મુજબ ક્ષેત્રફળ મળી રહેતા નીચે મુજબ હીસ્સા દુરસ્તી કરવામાં આવેલ છે.

કે.જે.પી. થયા પહેલા

સ.નં.	જમીનની જાત	ક્ષેત્રફળ	ખેડાણ લાયક	આકાર	નામ
૪૨	જરાયત	૨-૪૩-૦૦	૨-૪૩-૦૦	૧૪.૭૫	(૧) ઈલ્યાસ અહમદ લુલાત ક્ષે. ૧-૧૦-૦૦ ઉત્તરદિશા તરફ (૨) ઈલ્યાસ અહમદ લુલાત ક્ષે. ૧-૩૩-૦૦ દક્ષિણ દિશા તરફ

કે.જે.પી. થયા બાદ

સ.નં.	પોત હીસ્સો	જમીનની જાત	ક્ષેત્રફળ	ખેડાણ લાયક	આકાર	નામ
૪૨	૧	જરાયત	૧-૧૦-૦૦	૧-૧૦-૦૦	૬.૬૮	ઈલ્યાસ અહમદ લુલાત
	૨	જરાયત	૧-૩૩-૦૦	૧-૩૩-૦૦	૮.૦૭	ઈલ્યાસ અહમદ લુલાત

જે દુરસ્તી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬(હકકપત્રક)માં એન્ટ્રી નં.૮૭૨૧ થી તા.૦૭/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદબ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨ પૈકી માંથી બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૧ માં ઉત્તર બાજુ રસ્તાનો કાયમી વપરાશી હકકે આવવા જવા તથા ખેતીના કામ કરવા બળદ, હળગાડા, ટ્રેક્ટર વિગેરે સાધનો લાવવા લઈ જવાનો વપરાશી હકકનો લંબાઈ ૬૪ મીટર પહોળાઈ ૧૦ મીટરનો રસ્તા અંગેનો કરાર કરવામાં આવેલ. જે રસ્તા કરાર મહે. સબ-રજી. અંકલેશ્વરનાની કચેરીમાં અનુ. નં. ૬૦૫૭ થી તા. ૨૩/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬(હકકપત્રક)માં એન્ટ્રી નં.૮૭૬૬ થી કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨ વાળી જુની શરતની જમીનમાં ઈલ્યાસ અહમદ લુલાતએ સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે મહે.કલેક્ટર સાહેબશ્રી, ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મહે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી, ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/ બી.ખે./વશી/૮૩૪૩ કલેક્ટર કચેરી, (ચીટનીશ શાખા) ભરૂચનાએ તા.૨૦/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ હુકમમાં આપેલ શરતોને આધીન બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુનો નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૭૭૭ થી તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે પ્લાન પાસીંગ માટે ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (બૌડા), ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, બૌડા, ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : બૌડા/ બાંધકામપરવાનગી/ વશી/ ૨૮૬૯ થી તા.૨૧/૧૧/૨૦૧૬ થી સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામની પરવાનગી આપવા હુકમ કરેલ છે.

આમ, ત્યારથી સદરહું બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન વાળી મીલકત ઈલ્યાસ અહમદ લુલાતની સ્વતંત્રકબજા, ભોગવટા અને વહીવટપણામાં ચાલી આવેલ. અને સદરહું મીલકતના ઈલ્યાસ અહમદ લુલાતમાલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર તથા વહીવટદાર તથા ભોગવટેદાર તરીકે ચાલી આવેલા. આમ, સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨વાળી રહેણાંક હેતુસરની ખુલ્લી જમીન પૈકી દક્ષિણદિશા તરફની ૫૪૦૦.૦૦ ચો.મી. જમીન હમો બીજા પક્ષનાઓએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અંકલેશ્વરનાની કચેરીમાં અનુ. નં. ૨૬૯૮ થી તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૭૯૧ થી તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે રીવાઈઝડ પ્લાન પાસીંગ માટે ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (બૌડા), ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, બૌડા, ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : બૌડા/ બાંધકામપરવાનગી/ Ank-390/ વશી/ ૨૪૫૬ થી ૨૪૫૯ થી તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૮ થી સદરહું જમીનમાં ક્રમાંક : બૌડા/ સબડીવીઝન/ વશી/ ૨૪૫૫ તા. ૨૫/૦૭/૨૦૧૮ થી સબ-પ્લોટ નં. ૧ ક્ષે. ૨૧૯૭ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામની પરવાનગી આપવા હુકમ કરેલ છે.

આમ, સદરહું મોજે ગામ ભડકોદ્રાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૩૩-૦૦ ચો.મી. યાને ૧૩,૩૦૦ ચો.મી. છે તે પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૫૪૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં. ૧ વાળી ખુલ્લી જમીન મિલકત, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૭.૦૦ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન (૧)આઝમ અલી હાસીમ અલી ખાન (૨) જફરઅલી આઝમઅલી ખાન (૩) ચૌધરી મુર્તુજા અબ્દુલરહીમ (૪) ઈસરાર મેહંદી ખાન (૫) કેસરઅલી આઝમઅલી ખાન (૬) ઈમરાન મેહંદી ખાન (૭) ફરમાન મેહંદી ખાન (૮) ચૌધરી ઈસરારઅહમદ મુર્તુજા (૯) જુબેદા ખાતુન આઝમઅલી ખાન પાસેથી અમો બીજા પક્ષના યાને એમ.આઈ.જે. એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. અંકલેશ્વરના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૧૭૯૪ થી તા.૨૦/૧૧/૨૦૧૮ નાં રોજ નોંધાયેલ છે.

એણી વિગતે, અમો બીજી તરફવાળા, ભરૂચ ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકાઅંકલેશ્વરનાં, મોજે ગામ ભડકોદ્રાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨વાળીબીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૩૩-૦૦ ચો.મી. યાને ૧૩,૩૦૦ ચો.મી. છે તે પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૫૪૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં. ૧ વાળી ખુલ્લી જમીન મિલકત, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૭.૦૦ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ અમો બીજી તરફવાળાએ “ મદીના કોમ્પલેક્સ” નામથી રહેણાંક ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. એણી વિગતે, અમો બીજી તરફવાળા “એમ.આઈ.જે. એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી” ભાગીદારી પેઢીથી મજકુર મીલકતના ટાઈટલ્સ સંપુર્ણ બને છે.

મજકુર ભરૂચ ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકાઅંકલેશ્વરનાં, મોજે ગામ ભડકોદ્રાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨વાળીબીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૩૩-૦૦ ચો.મી. યાને ૧૩,૩૦૦ ચો.મી. છે તે પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૫૪૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં. ૧ વાળી ખુલ્લી જમીન મિલકત, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૭.૦૦ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ અમો બીજી તરફવાળાએ “મદીના કોમ્પલેક્સ” ઈમારતના ટાઈટલ્સ, બાંધકામના પ્લાન, રજાચિટ્ટી, બૌડાના મંજૂર પ્લાન મુજબનું બાંધકામ થયેલ છે તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ટાઈલ્સ, ફ્લેટની સાર્થજ, કોમન ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ બાબતોની તમો એક તરફવાળાએ, જાતે તેમજ તે બાબતોના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાતરી કરી/કરાવી લઈને તથા કબુલ મંજૂર રાખીને, મજકુર “મદીના કોમ્પલેક્સ” ના બિલ્ડીંગ નં.ના (મંજૂર પ્લાન મુજબ ફ્લોર) ઉપર આવેલ “ ફ્લેટ નંબર:”થી નોંધવામાં આવેલ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ, અને તે “ ફ્લેટ નંબર:.....” થી નોંધવામાં આવેલ મીલકત, અમો બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારાએ, તમો એક તરફવાળાને રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરા ના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હતું, તેનો આ વેચાણનો દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળા, તમો એક તરફવાળા વેચાણ રાખનારની તરફેણમાં લખી/કરી આપીએ છીએ. મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

મજકુર તમોને વેચાણ આપેલ તથા નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ મીલકત હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં “ મજકુર મીલકત ” અને/અગર “ મજકુર વેચાણ આપેલ મીલકત ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સહી.

મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલમીલકતના વેચાણ અવેજનાં નાણાં તમો એક તરફવાળા તરફથી, અમોને નીચેની વિગતે ચુકતે મળેલ છે.

:: પેમેન્ટ ચુકવ્યાની વિગત ::				
ક્રમ	તારીખ	રકમ	ચેક નંબર	વિગત
1.				

(૦૧) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતાફ્લેટ અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકીહકકનો આવેલ છે.તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક,હીસ્સો, હીત-ભાગ,દર-દાવો,લાગ-ભાગ નથી કે સદરહું ફ્લેટ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૦૨) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતાએપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે.તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી વેપાર કરજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૦૩) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતાએપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલ, ઈલે.મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં વ્યવસાય ટેક્ષ વિગેરે..... જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીમાં તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ ફ્લેટ તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ફ્લેટ તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતીતમામ પ્રકારની જવાબદારી થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેક્શનો રદ કરવાની અરજીઓઆપી રદ કરાવી નાખીશું તેમજ આ ફ્લેટ અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરાબીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૦૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૦૫) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૧) સદરહું “ મદીના કોમ્પલેક્ષ ”બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પીશીફીકેશન વાળા બૌડાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે.... અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે. અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફ્લેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા ,બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ,ફીકસચર, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે..... નું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી ફ્લેટની સાઈઝ ડીઝાઈન હદહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનાર કબુલ કરેલ છે.

(૦૨) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ના બીલ્ડઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કામન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેના ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટ 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 નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી સહીયારા સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરીશીષ્ટ –૪ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૦૩) સદરહું “ મદીના કોમ્પલેક્ષ ”નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારત ફ્લેટ માલીકોનું એક એશોસીયેશન રચેલું છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ/ગુજરાત કો. ઓપ. સોસાયટીઝ એક્ટ /નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એશોસીયેશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાયતેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. “ મદીના કોમ્પલેક્ષ ”ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે.... બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે.... સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફ્લેટ ઓનર્સ એશોસીયેશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્સીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેની ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું ફ્લેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે, અને “ મદીના કોમ્પલેક્ષ ” બિલ્ડીંગ એશોસીયેશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજ આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયેફ્લેટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચકે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ દુકાન મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાહ્યદરિ આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના “ મદીના કોમ્પલેક્ષ ” માં વેચાણ ન થયેલફ્લેટનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એશોસીયેશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગમેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહીં.

(૦૪) સદરહું એશોસીયેશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/ સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૦૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે.... જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ દુકાન હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં તમામ ફ્લેટ એશોસીયેશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું એ ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોયમેનપગાર, સફાઈ કામદારપગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી, બિલ્ડીંગ તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે.... તમામ પ્રકારની જવાબદારી એશોસીયેશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૬) તમો સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ ક્યારેક ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત ઈમારતની કોઈ જગ્યા કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકશે નહીં. તે બાબત એશોસીયેશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું ફ્લેટનાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીયેશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે એશોસીયેશન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર્સોએ લગાવવાની રહેશે.

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

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

(૦૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમવેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં અમારા નામનું ડી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આવેલું છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દીવસ-(૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ

સાથે તમોએ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટબીલ 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, એસ.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મીલ્કત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ દીવસ-(૧૫) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમન થતા તેનાં દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્સ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનો જે કાંઈ ચાર્જ ફ્લેટ વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહું ફ્લેટ,સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી (૧૫)- દીવસમાં તમોએ તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણસરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્સ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્સો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્સ, સર્વીસ ટેક્સ કે જી.એસ.ટી. ટેક્સ વિગેરે... વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળી મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું ફ્લેટનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગેના તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજની ઝરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડેય ખરી નકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નાં વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબ્જાઓ સહીત ખરીદનારને આ ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે. આ ફ્લેટ બાંધકામ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનાર જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલફ્લેટનો કબ્જો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૪) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી (સ્ટ્રક્ચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદેલ છે. આ સીવાય સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી,વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે... ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફ્લેટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં. ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

(૧૫) આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ આએપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમજ આ ફ્લેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી, કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાયતે રીતે વર્તન કરવાનું નથી.તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઈમારતની દીવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનુ થાય ત્યારે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈશકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળપર ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

(૧૬) આ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટનો કચરો નીચત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેઝમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નીચત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૭) સદરહું “ મદીના કોમ્પ્લેક્સ ”માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, નગરપાલીકા, ગ્રામપંચાયત અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ ખરીદનાર હોલ્ડરોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાબેલફ્લેટઅંગેના જે કાંઈ વેરાઓ નગરપાલીકા, ગ્રામપંચાયત અથવા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ નગરપાલીકા, ગ્રામપંચાયત અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૮) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની. કોર્પો. નાં બાંધકામના નીચમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને 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 સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એશોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એશોસીએશનની રચનાથયા બાદ એશોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, વિગેરે... ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૯) સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ “ મદીના કોમ્પ્લેક્સ ”રાબેલ છે. તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

(૨૦) આ આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીક્શન અંકલેશ્વર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફ્લેટહોલ્ડરને કરવામાં આવે છે. હાલ સદરહું જમીનમાં ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ છે. ભવિષ્યમાં ફાઈનલ ટી.પી.સ્કીમ આવ્યે તેમાં જે કાંઈ સુધારા-વધારા, ફેરફાર આવે તે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૧) સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફ્લેટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર-નિચેનાં દુકાન હોલ્ડરની મંજૂરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૨) સદરહું ફ્લેટનો 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) ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, ફ્લેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે. કે સંકુલનાં એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગનાં એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમનાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને 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 કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

(૨૪) સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એશોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

(૨૫) સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલફ્લેટ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલફ્લેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારેફ્લેટ ખરીદનારના નામ જોગ એશોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એશોસીએશન બોડીએ પણ ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી અંગેનું એન.ઓ.સી.આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી 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. એશોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાન બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. (ફ્લેટ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એશોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો ફ્લેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.) એશોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહિ આવે તેવા ફ્લેટ હોલ્ડરને એશોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદબાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજ રોજ તમો આ ફ્લેટખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છે. જે તમોને બંધકર્તા રહેશે.

(૨૬) સદરહું રહેણાંકહેતુની ઈમારતનું સંકુલ કે જે “ મદીના કોમ્પ્લેક્સ ”નાં નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાનાં નથી કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કુત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સમગ્ર ઈમારત વેચવાની થાય ત્યારે અગાસી બિલ્ડર્સ હિસ્સે આવશે અને તેમાં બિલ્ડર્સનો હકક કાયમી ધોરણે રહેશે અને બિલ્ડર્સની મંજૂરી વગર સમગ્ર ઈમારતની અગાસી કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે કે સ્વતંત્ર પણે વેચાણ કરવાની નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાસીમાં મોબાઈલ-ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડીંગસ વિગેરે.... મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયેફ્લેટ હોલ્ડર્સએ કે એશોસીએશને અમો એટલે કે બિલ્ડર્સની મંજૂરી લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૭) ફ્લેટ ધારકે વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

(૨૮) લીફ્ટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું, જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એશોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે..... ચાલુ કંડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૬) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતી નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ દુકાન અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલા શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નીતી નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૦૭) સદરહું ઈમારતમાં આવેલએપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં., તા. થી નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ “રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં., તા. થી નોંધાયેલ છે. જેથી આપણા બન્ને પક્ષકારએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા” નાં કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૮) સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ઈમારતમાં આવેલ હોઈને સદરહું ઈમારત (સોસાયટી) ના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે, અને અનુક્રમ નં..... તા..... ના રોજ થયેલ એ.ઓ.પી. (ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન) ના નીતી નીયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૦૯) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંગેના ટાઈટલડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

(૧) મોજે ભડકોદ્રાના બ્લોક/સર્વે નં : ૪૨/૨, વાળી જમીનની ૭/૧૨, ૮/અ તથા ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકના ઉતારાની તમામ નકલો.

(૨) મોજે ભડકોદ્રાના બ્લોક/સર્વે નં : ૪૨/૨, વાળીબીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૩૩-૦૦ ચો.મી. યાને ૧૩,૩૦૦ ચો.મી. છે તે પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૫૪૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં. ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૭ ચો.મી. વાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી અંકલેશ્વરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર: ૧૧૭૯૪ થી તા.૨૦/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ તેની નકલ.

- (૩) મહે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી, ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/ બી.ખે./વશી/૮૩૪૩ કલેક્ટર કચેરી, (ચીટનીશ શાખા) ભરૂચનાએ તા.૨૦/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ હુકમમાં આપેલ શરતોને આધીન બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ.
- (૪) ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (બૌડા), ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, બૌડા, ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : બૌડા/ બાંધકામપરવાનગી/ વશી/ ૨૮૬૯ થી તા.૨૧/૧૧/૨૦૧૬ નાં રોજ સબ ડિવીઝનની બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ પ્લાનની નકલ.
- (૫) રીવાઈઝડ પ્લાન પાસીંગ માટે ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (બૌડા), ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, બૌડા, ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : બૌડા/ બાંધકામપરવાનગી/ Ank-390/ વશી/ ૨૪૫૬ થી ૨૪૫૯ થી તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૮ થી સદરહું જમીનમાં ક્રમાંક : બૌડા/ સબડીવીઝન/ વશી/ ૨૪૫૫ તા. ૨૫/૦૭/૨૦૧૮ થી સબ-પ્લોટ નં. ૧ ક્ષે. ૨૧૯૭ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ પ્લાનની નકલ.
- (૫) ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ તથા ઝોનીંગ પ્લાનની નકલ.
- (૬) ભાગીદારી ડીડ તથા ભાગીદારી પેઢીના પાનકાર્ડની નકલ.
- (૭) ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટ્રેશન ફોર્મ-જી ની નકલ.
- (૮) રેરા નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

—: પરિશિષ્ટ-૧ (ઈમારત) :—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ભરૂચ ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકાઅંકલેશ્વરનાં, મોજે ગામ ભડકોદ્રાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨વાળીબીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૩૩-૦૦ ચો.મી. યાને ૧૩,૩૦૦ ચો.મી. છે તે પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૫૪૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં. ૧ વાળી ખુલ્લી જમીન મિલકત, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૭.૦૦ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે માટેની ઈમારત કે જે “ મદીના કોમ્પલેક્સ ”ના નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :— ક્વર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ-૪, ૧૭ હોલ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
પહેલા માળથી સાતમાં માળ એમ કુલ ૯૮ ફ્લેટનું બાંધકામ કરેલ છે.

ચતુર્ત:સીમા

ઉત્તર	: લાગુ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૨/૨ પૈકી વાળી જમીન.
દક્ષિણ	: લાગુ રોડ.
પુર્વ	: લાગુ રોડ.
પશ્ચિમે	: લાગુ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૩ વાળી જમીન.

—: પરિશિષ્ટ-૨ (ફ્લેટ) :—

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે “ મદીના કોમ્પલેક્સ ”ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારતના બિલ્ડીંગ નં.માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ જેનાં બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ છે. તેની ચતુર્ત:સીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુર્ત:સીમા

ઉત્તરે	:
દક્ષિણે	:
પુર્વે	:
પશ્ચિમે	:

—: પરિશિષ્ટ—૩ (સહીયારી સુવિધા) :—

ઉપરોક્ત જણાવેલ પરિશિષ્ટ—૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતરીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોમલ, સર્પોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે... આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધી ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજૂમ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મજૂમ સુવિધાનો કોઈપણ ફ્લેટ હોલરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

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

અત્રે.....મતુ તત્રેશાખ

એમ.આઈ.જે. એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

જફરઅલીઆઝમઅલી ખાન

x-----

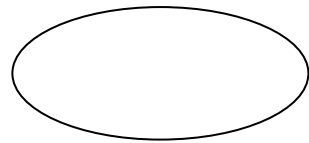
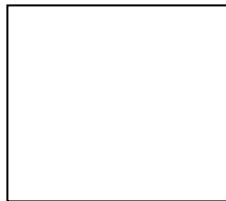
(સાક્ષીની સહી)

(સાક્ષીની સહી)

એક તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારા :—

શ્રી.....

x



(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ આપનારા :—

એમ.આઈ.જે. એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે (PAN NO.AAZFM-5142-N)
જફરઅલીઆઝમઅલી ખાન

×

(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)