-: <u>શ્રી</u> :-

-: <u>**મોજે વિજલપોરનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. , ,૦૦૦/- પુરાનો**</u> :-

જીલ્લો નવસારી તાલુકો નવસારી શહેરના **મોજે વિજલપોર** (નવસારીના વધારેલા વિસ્તાર) ના રેવન્યુ દફતરે **રી.સર્વે નંબર- ૧૦૪૨૧** (જૂનો રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૨૩૯-ક) થી નોંધાયેલી **૨૩૦૦૦.૦૬ ચો.મી.** રહેઠાણ ઉપયોગી બીનખેતીની થયેલી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર-** વાળી . **ચો.મી.** જે રેકર્ડ દફતરે **રી.સર્વે નંબર-** (જૂનો રેવન્યુ સર્વે નંબર-) થી નોંધાયેલી **હે.આરે.ચો.મી. ૦- -** તેમજ **કોમન પ્લોટ** તથા **આંતરીક રસ્તા અંગેની ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ . ચો.મી. મળી કુલ .૦૦ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ **ભોંયતળિયું** તથા **પહેલોમાળ** મળી **કુલ . ચો.મી.** ના રહેઠાણ ઉપયોગી બાંધકામ વાળી મિલકત જે નવસારી-વિજલપોર નગરપાલિકા રેકર્ડ દફતરે **મ્યુ. વોર્ડ નં- ઘર નંબર નવો :- /૦ જૂનો નંબર-** થી નોંધાયેલ સ્થાવર મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા.** , ,૦૦૦/- નો અંકે રૂપિયા પુરાનો :-

----

આ વેચાણ દસ્તાવેજ મોજે નવસારી મુકામે સંવત-૨૦૭૯ના ફાગણ વદ - ( ) ને વાર તારીખ : /૦૩/૨૦૨૨ ના અંગેજી દિને નીચે મુજબના પક્ષકારોની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

વેચાણ લેનાર તે પ્રથમ પક્ષના લેખ લખાવી લેનાર :-

શ્રી જાતના હિન્દુ, ઉ.આ.વ. , ધંધો (PAN NO.) રહેવાસી ના

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર પક્ષકાર એલોટી તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

વેચાણ આપનાર તે બીજા પક્ષના લેખ લખી આપનાર :-

ઔરા ઇન્ફ્રા (AURA INFRA) એ નામની ભાગીદારી કાયદાની જોગવાઇ હેઠળની

ભાગીદારી પેઢી સરનામું :- ૫૦૩, લેન્ડમાર્ક, સયાજી લાયબ્રેરી પોસ, નવસારી, (P.A.NO.)

ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે ભાગીદારો

૧. **શ્રી ચિંતન હસમુખભાઇ પટેલ** જાતના હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૩૨, ધંધો વેપાર રહેવાસી ૭, શ્રીનાથજી, નૂતન સોસાયટી, દુધિયા તળાવ, નવસારી, તા.જી. નવસારી **જાતે પોતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે**

૨. **શ્રી હસમુખભાઇ ભીખાભાઇ પટેલ** જાતના હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૫૯, ધંધો વેપાર રહેવાસી ૭, શ્રીનાથજી, નૂતન સોસાયટી, દુધિયા તળાવ, નવસારી, તા.જી. નવસારી તથા

૩. **શ્રી હિરેન અનિલભાઇ મહેતા** જાતના હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૪૪, ધંધો વેપાર રહેવાસી ૪૦૧, સપ્તર્ષી એપાર્ટમેન્ટ, આશાનગર, નવસારી, તા.જી. નવસારી **જાતે પોતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે**

૪. **શ્રી નિશીત અનિલભાઇ મહેતા** જાતના હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૪૧, ધંધો વેપાર રહેવાસી ૪૦૧, સપ્તર્ષી એપાર્ટમેન્ટ, આશાનગર, નવસારી, તા.જી. નવસારી તથા

૫. **શ્રી વિનુભાઇ સવજીભાઇ વસોયા** જાતના હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૫૯, ધંધો વેપાર રહેવાસી એ/૮૦૧, બેલા ડી મોરા, રુંઢ, હેપ્પી રેસીડેન્સી પાસે, સુરત સીટી, સુરત તથા

૬. **શ્રીમતિ વસંતબેન વિનુભાઇ વસોયા** જાતના હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૫૯, ધંધો વેપાર તથા ઘરકામ રહેવાસી એ/૮૦૧, બેલા ડી મોરા, રુંઢ, હેપ્પી રેસીડેન્સી પાસે, સુરત સીટી, સુરતના (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત મજકુર પક્ષકારો અન્યો અન્ય યાને એક બીજાને આ લેખ આજરોજ કરી આપી **પરિશિષ્ટ- અ** માં જણાવેલ વિગતવાર વર્ણનવાળી સ્થાવર મિલકત જે **પરિશિષ્ટ - બ** માં જણાવેલ હકીકત તથા સમજુતિ અંગેની શરતો રૂએ વેચાણ આપી છે જે નીચે મુજબ છે.

<u>પરિશિષ્ટ - અ</u>

<u>સ્થાવર મિલકતનું વર્ણન</u> :-

જીલ્લો નવસારી તાલુકો નવસારી શહેરના **મોજે વિજલપોર** (નવસારીના વધારેલા વિસ્તાર) ના રેવન્યુ દફતરે **રી.સર્વે નંબર- ૧૦૪૨૧** (જૂનો રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૨૩૯-ક) થી નોંધાયેલી **૨૩૦૦૦.૦૬ ચો.મી.** રહેઠાણ ઉપયોગી બીનખેતીની થયેલી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર-** વાળી . **ચો.મી.** જે રેકર્ડ દફતરે **રી.સર્વે નંબર-** - (જૂનો રેવન્યુ

સર્વે નંબર-   ) થી નોંધાયેલી **હે.આરે.ચો.મી. ૦- -** તેમજ **કોમન પ્લોટ** તથા **આંતરીક રસ્તા અંગેની ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ . ચો.મી. મળી કુલ .૦૦ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ **ભોંયતળિયું** તથા **પહેલોમાળ** મળી કુલ . **ચો.મી.** ના રહેઠાણ ઉપયોગી બાંધકામ વાળી મિલકત જે નવસારી-વિજલપોર નગરપાલિકા રેકર્ડ દફતરે **મ્યુ. વોર્ડ નં- ઘર નંબર નવો :- /૦ જૂનો નંબર-** થી નોંધાયેલ સ્થાવર મિલકત હમો બીજા પક્ષકારઓએ તમો પ્રથમ પક્ષકારઓને આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લખી આપી છે. જે વેચાણ આપેલ પ્લોટ વાળી જમીનની લંબાઇ-પહોળાઇ, ક્ષેત્રફળ તથા બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

વેચાણ આપેલ પ્લોટનું વિગતવાર વર્ણન :-

પ્લોટ નંબર- નું માપ તથા ક્ષેત્રફળ :

પૂર્વે :- ઉત્તર-દક્ષિણ પહોળાઇ સુમારે મીટર . જેના ફુટ .૦૦

પશ્ચિમે :- ઉત્તર-દક્ષિણ પહોળાઇ સુમારે મીટર . જેના ફુટ .૦૦

ઉત્તરે :- પૂર્વ-પશ્ચિમ લંબાઇ સુમારે મીટર . જેના ફુટ .૦૦

દક્ષિણે :- પૂર્વ-પશ્ચિમ લંબાઇ સુમારે મીટર . જેના ફુટ .૦૦

યુનિટ		પ્લોટેડ		કોમન પ્લોટ તથા કોમન રસ્તા કોમન ક્ષેત્રફળ		કુલ ક્ષેત્રફળ
ચોરસમીટર	=	.	+	.	=	.
ચોરસ ફુટ	=	.	+	.	=	.

ઉપરોકત જણાવેલી લંબાઇ-પહોળાઇ અને તેના જણાવેલ ક્ષેત્રફળ વાળા **પ્લોટ નંબર-** ની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

ભોંયતળિયું તથા પહેલામાળનું રહેણાંક ઉપયોગી મકાનનું વર્ણન

સદરહું જમીન ઉપર આવેલ ભોંયતળિયે પાર્કીંગ, ડ્રોઈંગ રૂમ, સ્ટોર રૂમ, બેડ રૂમ, કિચન-ડાઈનીંગ, ટોઈલેટ-બાથરૂમ તથા પહેલામાળે બેડ રૂમ, પુજા રૂમ, બાલ્કની તથા ટોઈલેટ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ . **ચો.મી.**ના બાંધકામ વાળું રહેણાંક મકાન જે નવસારી-વિજલપોર નગરપાલિકા રેકર્ડ દફતરે **મ્યુ. વોર્ડ નં- ઘર નંબર નવો :- / જૂનો નંબર-** થી નોંધાયેલ છે. સદરહું મિલકતનું બાંધકામ સને- ના વર્ષમાં કરવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકત પાણી, લાઈટ, ડ્રેનેજ જોડાણની સુવિધા સહિત લાગતા વળગતા તમામ અસલ હદ, હકક તથા સુખાધિકાર સહિતની છે. સદરહું મિલકતનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ તથા ચર્તુસીમાનું વર્ણન નીચે મુજબ છે. (વેચાણ આપેલ મિલકતને હવેથી આ લેખમાં **સદરહું મિલકત** તરીકે સંબોધવામાં આવી છે.)

યુનિટ	**ક્ષેત્રફળ**
ચોરસ મીટર	.
ચોરસ ફુટ	.

પ્લોટ નંબર- ની ચર્તુસીમાનું વર્ણન :-

પૂર્વે :- લાગુ

પશ્ચિમે :- લાગુ

ઉત્તરે :- લાગુ

દક્ષિણે :- લાગુ

પરિશિષ્ટ-બ

હકીકત તથા સમજુતિ અંગેની શરતો :-

(૧) સદરહું પરિશિષ્ટ-અ માં જણાવેલ વિગતવાર ૧. રે.સ.નં-૨૩૯/૧ વાળી જમીન અગાઉ મહેન્દ્રકુમાર મોતીરામ હઝરતના નામે ચાલી

આવેલ ત્યાર બાદ વેચાણ લેનાર નવસારી ઓઇલ પ્રોડકટસ પ્રા.લી. અમો બિનખેડૂત હોય મહેરબાન પ્રાંત અધિકારી નવસારીના હુકમ નં- ટેનન્સી/વશી/૧૫૭૩/૬૩ તા. ૨૩/૧૦/૧૯૬૩ થી સદરહું ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે ખરીદવાની પરવાનગી મળેલ જે રૂએ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી નવસારીના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર- ૬૮૧ તા. ૦૫/૧૨/૧૯૬૩ થી ખેતીની જમીન વેચાણ લીધેલ જેની નોંધ ગામના નમુના નંબર-૬માં નોંધ નંબર- ૧૫૫૨ તા. ૧૬/૧૨/૧૯૬૩ થી થયેલ તથા

૨. રે.સ.નં- ૨૩૯/૨ વાળી જમીન અગાઉ જગુભાઇ ઉર્ફે ઝવેરચંદ ભીખાભાઇ તથા ઝીણાભાઇ ઉર્ફે ગોવિંદભાઇ ભીખાભાઇના નામે ચાલી આવેલ જેઓ પાસેથી તા. ૧૮/૦૭/૧૯૬૨ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી દયાળજી મોરારજીએ વેચાણ લીધેલ જેની નોંધ ગામના નમુના નંબર-૬માં નોંધ નંબર- ૧૩૫૦ તા. ૧૦/૦૪/૧૯૬૨ થી થયેલ, ત્યાર બાદ દયાળજી મોરારજી પાસેથી વેચાણ લેનાર નવસારી ઓઇલ પ્રોડકટસ પ્રા.લી. અમો બિનખેડૂત હોય મહેરબાન પ્રાંત અધિકારી નવસારીના હુકમ નં- ટેનન્સી/વશી/૧૫૭૨/૬૩ તા. ૨૩/૧૦/૧૯૬૩ થી સદરહું ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે ખરીદવાની પરવાનગી મળેલ જે રૂએ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી નવસારીના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર- ૬૮૨ તા. ૦૫/૧૨/૧૯૬૩ થી ખેતીની જમીન નવસારી ઓઇલ પ્રોડકટસ પ્રા.લી. એ વેચાણ લીધેલ જેની નોંધ ગામના નમુના નંબર-૬માં નોંધ નંબર- ૧૫૫૧ તા. ૧૬/૧૨/૧૯૬૩ થી થયેલ,

ત્યાર સદરહું રે.સ.નં- ૨૩૯/૧ તથા ૨૩૯/૨ વાળી ખેતીની જમીનને ઓદ્યૌગિક હેતુ ઉપયોગી બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા અંગે મે. જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી ને અરજ કરતાં જીલ્લા પંચાયત કચેરી, સુરતના હુકમ નંબર-ડી.પી.એન.એ. રજી. ૨૨૪/૩-૪ તારીખ ૨૬/૦૫/૧૯૬૪ થી ઔદ્યોગિક હેતુ ઉપયોગી બીનખેતીનું કૃત્ય કરવાની પરવાનગી આપેલ, આમ રે.સ.નં- ૨૩૯/૧ તથા ૨૩૯/૨ વાળી જમીન એકજ જથ્થે એકજ માલિકી કબજા

ભોગવટામાં એકબીજાને લાગુ ચાલી આવેલ જમીનને એકત્ર કરવા મહેરબાન તાલુકા વિકાસ અધિકારશ્રીના ને અરજ કરતાં એઓના હુકમ નં- એલ.એન.ડી.વશી.૭૨૨ તારીખ ૧૯/૬/૧૯૭૪ થી એકત્ર થયેલ જેને નવો એકત્ર **રે.સ.નં- ૨૩૯/ક** આપવામાં આવેલ જેનું એકત્ર ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૨-૨૧-૫૭ થયેલ, ત્યાર બાદ રેકર્ડ દફતરે મે. ડી.એલ.આર. મુ. જલાલપોર સાહેબના દુરસ્તી પત્રક નં-૯૬ મુજબ હુકમ નં- ડી.એલ.આર. વલસાડ મુા. જલાલપોરના નં. કે.જે.પી.એસ.આર. નં.૨૪/૭૩-૭૪ થી દુરસ્તી થયેલ જેની નોંધ ગામના નમુના નં-૬માં નોંધ નંબર-૨૧૪૦ તારીખ ૦૧/૦૧/૧૯૭૫ થી થયેલ,

ત્યાર બાદ નવસારી ઓઇલ પ્રોડકટસ પ્રા.લી. એ રે.સર્વે નંબર- ૨૩૯-ક થી નોંધાયેલી હે.આરે.ચો.મી. ૨-૨૧-૫૭ પૈકી હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૨-૧૪ જમીન ધી વેજીટેબલ વિટામીન ફ્રુટઝ કુા. લી. વિજલપુર નવસારીને તા. ૦૩/૦૬/૧૯૮૯ ના રજીસ્ટર્ડ ભાડા કરાર ખત થી ભાડે આપેલ જેની નોંધ ગામના નમુના નં-૬માં નોંધ નંબર-૭૧૫૭ તારીખ ૧૫/૦૧/૧૯૯૦ થી થયેલ,

ત્યાર બાદ રે.સર્વે નંબર- ૨૩૯-ક વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૨-૨૧-૫૭ ની જગ્યાએ કોમ્પ્યુટર રેકર્ડ દફતરે ૨૩૧.૦૦ ચો.મી. દર્શાવેલ જે ખોટું છે જે સુધારવા મે. નાયબ કલેકટર સાહેબ નવસારીના હુકમ નંબર- જમન/દુરસ્તી/વશી-૧૯૮૩/૨૦૧૧ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૧ ના હુકમ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૨-૨૧-૫૭ સુધારો કરતો હુકમ કરવામાં આવેલ જેની નોંધ ગામના નમુના નં-૬માં નોંધ નંબર-૨૩૩૨૩ તારીખ ૧૮/૧૦/૨૦૧૧ થી થયેલ,

ત્યાર બાદ ધી વેજીટેબલ વિટામીન ફ્રુટઝ કુા. લી. વિજલપુર નવસારીને કરારખતથી ભાડા આપેલ જમીનની નોંધ બીજા હકકમાં ચાલી આવેલ જે ભાડા કરાર તા. ૩૦/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ પુરો થયેલ છે જેથી બીજા

હકકમાં ચાલી આવેલ બોજો કમી કરવાની નોંધ કરી જેની નોંધ ગામના નમુના નં-૬માં નોંધ નંબર- ૨૪૭૫૬ તારીખ ૨૦/૦૪/૨૦૧૨ થી થયેલ,

ત્યાર બાદ નવસારી ઓઇલ પ્રોડકટસ પ્રા.લી. પાસેથી સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી જલાલપોરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર- ૨૯૩૪ તા. ૨૩/૦૬/૨૦૨૧ થી ઔરા ઇન્ફ્રા (AURA INFRA) ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે ભાગીદારો ૧. શ્રી ચિંતન હસમુખભાઇ પટેલ ૨. શ્રી હસમુખભાઇ ભીખાભાઇ પટેલ ૩. શ્રી હિરેન અનિલભાઇ મહેતા ૪. શ્રી નિશીત અનિલભાઇ મહેતા ૫. શ્રી વિનુભાઇ સવજીભાઇ વસોયા તથા ૬. શ્રીમતિ વસંતબેન વિનુભાઇ વસોયા એ વેચાણ લીધેલ જેની નોંધ ગામના નમુના નં-૬માં નોંધ નંબર- ૩૨૪૫૪ તારીખ ૩૦/૦૬/૨૦૨૧ થી થયેલ,

ત્યાર બાદ રે.સર્વે નંબર- ૨૩૯-ક નવો રે.સ.નં- ૧૦૪૨૧ વાળી જમીનમાં જીલ્લા નિરીક્ષક નવસારી જમીન દફતર દુરસ્તી પત્રક-૧૦ ૨૦૨૧-૨૨ની નોંધ કરવા તારીખ ૧/૧૧/૨૦૨૧ના રોજ હુકમ કરેલ જે ડીએસઓ ૨૧કેજેપી એસ.આર.નં.૫૨/વશી ૨૧-૨૨ કે જેપી દુરસ્તી મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૨-૩૦-૯૩ થયેલ જેની નોંધ ગામના નમુના નં-૬ માં નોંધ નંબર- ૩૨૭૬૧ તારીખ ૧/૧૧/૨૦૨૧ થી થયેલ,

ત્યાર બાદ સદરહું જમીન બીનખેતીની જમીન હેતુફેરની અરજી કરતાં કલેકટરશ્રી નવસારી એ તા. ૪/૦૪/૨૦૨૨ના રોજ એઓના હુકમ નં-૧૯૧/૨૪/૦૭/૦૧૦/૨૦૨૨થી પરવાનગી આપવામાં આવેલી જેની નોંધ ગામના નમુના નં-૬ માં નોંધ નંબર- ૩૩૧૨૯ તા.૪/૦૪/૨૦૨૨ થી થયેલ માં

આમ સદર મળેલી બીનખેતીની પરવાનગીના આધારે સદરહું જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પાડેલ જે પ્રોજેકટ **કાસા ડી વીડા** (CASA DE VIDA) ના નામથી ઓળખાશે.

સદરહું જમીનમાં નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી બાંધકામ માટે પ્લાન પાસ કરીને, બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી નં. તા. / / થી આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર યોજના અંગે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ (Real Estate Regulation Act) રેરામાં ગુજરાત નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો નોંધણી નંબર (Rera No.) - થી તા. છે જે નોંધણીના સર્ટીફિકેટની નકલ આ સાથે સામેલ છે.

સદરહું **કાસા ડી વીડા (CASA DE VIDA)** નામના પ્રોજેકટમાં આવેલ **પ્લોટ નંબર-** વાળી બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકતની સંપૂર્ણ માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ, વ્યવસ્થાવાળી વેચાણ આપનારના નામે તમામ રેકર્ડ દફતરે નોંધાયેલ તથા ચાલી આવેલ છે. સદરહું મિલકતના અંદરના તથા બહારના આ અગાઉથી ચાલી આવેલ તમામ લાગતા વળગતા અસલ હદ, હકક, હિત, હિસ્સો, સુખાધિકાર વાળી મિલકત આકાશથી પાતાળ સુધીની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા.** , ,000/- અંકે રૂપિયા પુરાની વેચાણ કિંમતથી આ અગાઉથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ જે અંગેનો રીતસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ કરવામાં આવ્યો છે. સદરહું મિલકતની વેચાણ કિંમત મિલકતની સ્થળ, સ્થિતિ, માપ, ક્ષેત્રફળ જોતાં હાલના બજાર કિંમત પ્રમાણેની છે. તે અંગે જરૂરી રકમનો જનરલ સ્ટેમ્પ રૂા. , /- અંકે રૂપિયા ( ) પુરાનો વાપર્યો છે.

(૧) સદરહું મિલકતના નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતના નાણાં **રૂા.** , ,000/- અંકે રૂપિયા પુરા નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપ્યા છે.

બેંક	શાખા	ચેક નંબર	રકમ રૂા.	તારીખ

------------ **કુલ રૂા. , ,૦૦૦/-** ------------

સદરહું વિગતેના ચેકના નાણાં ચેક કલીયર થવાની શરતે ચુકતે હિસાબે વેચાણ આપનારને મળ્યા છે જેની પહોંચ સ્વીકારે છે યાને અંગીકાર કરે છે. જેની અવેજીમાં વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સદરહું મિલકતનો સંપૂર્ણ શાંત ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ સુપ્રત કર્યો છે. જે કબજો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયાનું આથી સ્વીકારે છે યાને અંગીકાર કરે છે. સદરહું મિલકતના કબજા તથા અવેજ કિંમત બાબતેની હવેથી કોઇ તર-તકરાર, વાંધો કે હરકત રહેતી નથી કે રહેશે નહી. સદરહું મિલકતને લગતા તમામ કાગળોની નકલો, નકશાની નકલ વિગેરે વેચાણ આપનાર પાસે હતા તે સઘળા વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાના રહેશે.

(૨) સદરહું ઉપરોકત મિલકત વેચાણ આપનાર **ઔરા ઈન્ફ્રા (AURA INFRA)** ભાગીદારી પેઢી તરીકે નોંધાયેલ છે. સદરહું ભાગીદારી પેઢીના તારીખ ૧૬/૦૩/૨૦૨૧ના **ભાગીદારી દસ્તાવેજની પેટા કલમ (૧૪) મુજબ ભાગીદારી પેઢી વતી અને** જમીન મિલકત ખરીદવા-વેચાણ કરવા તેમજ ભાગીદારી પેઢીએ બનાવેલ બિલ્ડીગ પૈકીનો ભાગ એટલે ફલેટ, દુકાન, ઓફિસ, મકાન તથા ખુલ્લી જમીન પૈકીનો પ્લોટના વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા તથા સરકારી રેકર્ડ દફતરે નામફેર કરવા અંગેની તમામ સત્તા તમામ ભાગીદારો પૈકી **શ્રી ચિંતન હસમુખભાઇ પટેલ તથા શ્રી હિરેન અનિલભાઇ મહેતા** ને સંયુકત આપેલ છે જે આધારે ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે **શ્રી ચિંતન હસમુખભાઇ પટેલ તથા શ્રી હિરેન અનિલભાઇ મહેતા** તેઓએ વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષકાર તરીકે સહી કરી છે.

(૩) સદરહું બીનખેતીના પ્લોટ વાળી જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત બાબતેના વેચાણ આપનારના જે કાંઇ હકકો અગાઉથી વેચાણ દસ્તાવેજ રૂએ ચાલી આવેલ તે સઘળા આથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થાય છે. તેમજ વેચાણ આપનારના કોમન પ્લોટ અંગેના તથા કોમન રસ્તા પરથી વાહનો સહિત જવા-આવવાનો, નળ, લાઇટ, ડ્રેનેજ તથા ઇતર ટેલીફોન લાઇન દોરડા વિગેરે રસ્તા ઉપરથી કે અંદર ભોંય માંથી લાવવા લઇ જવાનો હકક તથા અન્ય હકકો ચાલુ આવેલ છે તે હકક આથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થાય છે. સદર હકક અંગે અન્ય પ્લોટ ધારણ કરનારને કાંઇ હરકત કે અંતરાય, અડચણ રૂપ થાય એવું કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનારે કરવાનું કરાવવાનું નથી.

(૪) સદરહું બીનખેતીના પ્લોટ વાળી જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત અંગે વેચાણ આપનારનું સ્વત્વ ચોખ્ખું અને વેચવાપાત્ર (ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ) છે. જે પૈકી વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઇપણનો ખોરાકી, પોશાકી, લાગ, ભાગ, દર-દાવો, આલાખો, નોંધાયેલ કે નોંધાયા વગરનો બોજો, કરજ, જોખમ, હકક, હિત, હિસ્સો, સુખાધિકાર, ટેનન્સી હકક કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારનો હિત સંબંધ નથી કે તે બાબતે ભવિષ્યે પણ કોઇ હકકદાર, હિસ્સેદાર, ભાગીદાર કે દાવેદાર કોઇપણ જાતનો દર-દાવો આગળ કરે તો તે આ લેખથી રદબાતલ છે. તેમજ નામદાર સરકારશ્રી કે અન્ય કોઇપણ શખ્સ સંસ્થા વતી વેચાણ આપનારને તેમની વિરૂધ્ધની રેકવીઝીશન કે એકવીઝીશન કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારની નોટીશ નીકળી નથી કે બજી નથી અને તે મનાઇ જપ્તિ ટાંચ કે એટેચમેન્ટ બીફોર જજમેન્ટ નથી. તેમજ તે કોઇપણ કોર્ટના ઉભા પ્રકરણનો ભાગ નથી. તેમજ વેચાણ આપનાર આ મિલકત પરત્વે કોઇના જામીન થયેલા નથી. સદરહું મિલકત વેચાણ આપનારે અન્ય કોઇપણને વેચાણ આપી નથી કે રજીસ્ટર્ડ કે અનરજીસ્ટર્ડ બાનાખત કે તે સ્વરૂપનું લખાણ કરી આપ્યું નથી. સદરહું મિલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પૂરો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી મિલકત

વેચાણ આપી છે. તેમ છતાં ભવિષ્યે પણ કોઇ તર-તકરાર વાંધો ખામી કે હરકત ઉપસ્થિત થાય તો તે બાબતે કોઇપણ પ્રકારનું વેચાણ લેનારને નુકશાન કે જવાબદારી રહે તો તે વસુલ મેળવવા કે તે બાબતેના કાયદેસરના ઇલાજ લેવા આ લેખ રૂએ વેચાણ લેનાર મુખત્યાર છે અને રહેશે સહી.

(૫) સદરહું બીનખેતીના પ્લોટ વાળી જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકતના વેચાણ લેનાર હવેથી સંપૂર્ણપણે માલિક મુખત્યાર તથા કબજા, ભોગવટા, વહીવટ, વ્યવસ્થાના યાવત ચંદ્ર દિવા કરો મુદ્દત પર્યન્ત અધિકારી બન્યા છે. આથી તેઓ ગીરો કે વેચાણ કે બક્ષિસ કે અન્ય કોઇપણ હકક રૂએ બીજાને આપે અપાવે અગર તેમનું દિલ ચાહે તે રીતે ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરે કરાવે તેમાં વેચાણ આપનાર કે અન્ય કોઇપણની તર-તકરાર કે હરકત રહેતી નથી કે રહેશે નહી સહી.

(૬) સદરહું બીનખેતીના પ્લોટ વાળી જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત જે તમો પ્રથમ પક્ષકારઓને હમો બીજા પક્ષકારઓ તરફથી વેચાણ આપવામાં આવી છે. તે સદરહું પ્લોટ વાળી જમીનમાં રેરા ની બાંધકામ રહેઠાણ હેતુલક્ષી પરવાનગી મુજબ એઓના નિયમો અને શરતો અનુસાર બાંધકામ કરેલ છે.

(૭) સદરહું મિલકતની અમોએ આ અગાઉ ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, ભાડે કે અન્ય વ્યવસ્થા કરી કરાવી નથી કે તે કોઇને વેચાણ યા અન્યથા આપવાનું લેખિત કે મૌખિક કબુલ્યું નથી. સદરહું મિલકત પર કોઇનું કરજ યાને લીયન કે બોજો નથી કે તે કોઇ કોર્ટની જપ્તી, ટાંચ કે મનાઇમાં નથી. મજકુર મિલકત દિવાની કે રેવન્યુ અદાલતના પ્રકરણમાં સંડોવાયેલી નથી કે તે કોઇ કોર્ટના પ્રકરણમાં દાવાનો વિષય નથી. સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઇ ટ્રસ્ટ યા સેટલમેન્ટ કર્યું કરાવ્યુ નથી કે તે કોઇના જામીન થઇને જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. સદરહું મિલકત અમે કોઇને ઇકવીટેબલ મોર્ગેજમાં પણ આપી નથી કે કોઇ સાથે ભાગીદારી કરીને મુડી રોકાણ તરીકે સોંપી નથી. સદરહું મિલકત

પર કોઇનો ખોરાકી,પોશાકી કે રહેઠાણનો બોજો નથી કે તે ઉપર સરકારી લેણા જેવા કે ઇન્કમટેક્ષ, જીએસટી વિગેરેનો બોજો નથી. સદરહું મિલકત પર સરકારી-અર્ધ સરકારી કે સ્થાનિક સંસ્થાનું એકવીઝીશન નથી કે તે મતલબનો કોઇ નોટીસ અમોને બજાવવામાં આવી નથી. ટુંકમાં સદરહું મિલકત અંગે અમારો ગીરોદાર, દાવેદાર, હિસ્સેદાર કે બીજી કોઇ રીતનો હકક કરનાર કોઇ નથી અને અમોને સદરહું મિલકતનો હરકોઇ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે. તેવો તમોને વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે. તમો ખરીદનારે સદરહું મિલકતના ટાઇટલ જોઇ, તપાસી, સરકારી કચેરીઓમાંથી જાણકારી મેળવી, બાંધકામ તથા સ્પેશીફિકેશન સમજીને પુરેપુરી સંતોષ થવાથી અમો બીજા પક્ષના પાસેથી વ્યાજબી અવેજથી વેચાણ રાખી છે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૮) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલિકી હકકની આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઇનો વારસાઇ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઇની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઇ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૯) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત 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 દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેની સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઇપણનો કોઇપણ પ્રકારનો

વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૧૦) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત અંગેના જે જે કોઇ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઇલે. મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે તે ખાતામાં નામફેર 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 તેમજ આ મિલકત અંગેના કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઇ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૧૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત અંગેના તમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ તપાસેલ છે.

(૧૨) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત **કાસા ડી વીડા** (CASA DE VIDA) **પ્રોજેકટ**માં આવેલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમોને જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહું **કાસા ડી વીડા** (CASA DE VIDA) પ્રોજેકટના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફિકેશન વાળા નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીગ પ્લાન વિગેરે. અસલ

કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું પ્લોટની સીચ્યુએશન લંબાઇ-પહોળાઇ, માપ સાઇઝ દિશા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડિઝાઇન 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 પ્લોટની માપ સાઇઝ ડિઝાઇન હદ્દહુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારો કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું અમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૧૪) સદરહું **કાસા ડી વીડા** (**CASA DE VIDA**) ના નામના પ્રોજેકટમાં પ્લોટ/મકાન ના માલિકોનું એક એશોસીએશન બનાવવામાં આવશે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ/નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો છે. સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી સર્વીસ સોસાયટી/પ્લોટ ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસસીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ વિગેરે મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચૂકવવાના રહેશે, અને **કાસા ડી વીડા (CASA DE VIDA)** પ્રોજેકટના સર્વીસ સોસાયટી/એશોસીએશનને સદરહું ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે પ્લોટ/મકાન હોલ્ડર્સે વરાડે થતા ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ પ્લોટ/મકાન મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ

અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું પ્લોટ/મકાનનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના **કાસા ડી વીડા (CASA DE VIDA)** માં વેચાણ ન થયેલ પ્લોટનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું સર્વીસ સોસાયટી/એશોસીએશનને અમારી પાસેથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ જેવા કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(૧૫) સદરહું સર્વીસ સોસાયટી/એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત/પ્રમુખ/સેક્રેટરી મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ પ્રમુખ/સેક્રેટરી/ મેનેજર/સેક્રેટરી પ્લોટ કે પ્રોજેકટને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) સદરહું પ્લોટ/મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ મકાનમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઇ હકક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, આ ઉપરાંત સમગ્ર **કાસા ડી વીડા (CASA DE VIDA)** નામના પ્રોજેકટ તમામ બંગલાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો પ્રમોટર જે તે બિલ્ડીગની સર્વીસ સોસાયટી/ એશોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશુ અને ત્યારથી સદરહું પ્લોટ/બંગલા ના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન, મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી, કલબ હાઉસ બિલ્ડીગ, કોમન બિલ્ડીગ માં આવેલ લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી સર્વીસ સોસાયટી/ એશોસીએશન ની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૭) સદરહું **કાસા ડી વીડા (CASA DE VIDA)** નામના પ્રોજેકેટ માં આવેલ તમામ બંગલાના બહારનું એલીવેશન તથા તેના

રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઇફટી ગ્રીલોની ડિઝાઇન જે સર્વીસ સોસાયટી/એશોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક બંગલાના માલિકો એ લગાવવાની રહેશે.

(૧૮) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઇ ચીજવસ્તુઓ કોઇને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ સોસાયટીના કોમન ભાગમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી કોમન એરીયામાં ફેંકાય તે રીતે મુકવાના નથી.

(૧૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ બંગલામાં અમારા નામનું ડી.જી.વી.સી.એલ.નું ઇલેકટ્રીક કનેકશન જી.એસ.પી.સી. નું ગેસ કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી ૪૫ દિવસમાં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ બંગલા વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટબીલ 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, નગરપાલિકા વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ૧૫ દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતાં 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.

(૨૦) સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઇ 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 સદરહું પ્લોટ/બંગલા વાળી મિલકત સરકાર-અર્ધસરકારી 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 બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજયના સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે. સદરહું મિલકતનો કબજો સુપ્રત થયેથી સદર મિલકતનો વીમો એલોટી એ લેવાનો રહેશે.

(૨૧) સદરહું બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી.

(૨૨) સદરહું બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકતનાં વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી કબજાઓ સહિત ખરીદનારને આ પ્લોટ/મકાન વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ માલસામાન તથા મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ પ્લોટ/મકાનનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૨૩) સદરહું મકાન તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું મકાનમાં 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 વિગેરે ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં

કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મકાન માલિક કરી શકાશે નહી. ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ લગાવવાની રહેશે.

(૨૪) આ મકાનનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ મકાનનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ સોસાયટી માં રહેતા અન્ય મકાન હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનાયન્સ થાય તે રીતે મકાન હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી, કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી.

(૨૫) આ પ્રોજેકટના પ્લોટ/મકાન હોલ્ડરોએ પોતાના કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય પ્લોટ/મકાન હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી.

આ પ્રોજેકટના પ્લોટ હોલ્ડરોએ પોતાના પ્લોટ/મકાનમાં સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૨૬) સદરહું **કાસા ડી વીડા (CASA DE VIDA)** સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરા, લીઝ, નવસારી નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાંખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ પ્રોજેકટના તમામ પ્લોટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટ/મકાન અંગેના જે કાંઇ વેરાઓ નવસારી નગરપાલિકા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ નવસારી નગરપાલિકા તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ નવસારી નગરપાલિકા તથા

સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૨૭) સદરહું મકાન અંદરના ભાગમાં કોઈપણ સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે નવસારી નગરપાલિકાનાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઇમારતને 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 સર્વીસ સોસાયટી/ એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખિત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ સર્વીસ સોસાયટી/એસોસીએશનની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ કરતાં કાનુની(ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે. વધુમાં મજકુર મિલકતની અંદર કોઈપણ જાતનો ફેરફાર ખરીદનાર પોતાની જાતે કરે અને ત્યાર પછી ભવિષ્યમાં મજકુર આખી મિલકતમાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય યા કોઈપણ જાતનો પ્રોબ્લેમ ઉભો થાય તો તેની તમામ રીતની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે અને તે અંગે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના ઉપર રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ કોઈપણ જતનો કેસ/ફરીયાદ થઇ શકશે નહી અને જો જો કરવામાં આવે તો તે આ થકી રદબાતલ થાય સહી.

(૨૮) સદરહું પ્રોજેકટનું નામ અમોએ**કાસા ડી વીડા (CASA DE VIDA)** રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૨૯) આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસેડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન નવસારી શહેર રહેશે.

જેની જાતે જાણ તમોએ પ્લોટ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે. હાલ સદરહું જમીનમાં ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ છે, ભવિષ્યમાં ફાયનલ ટી.પી.સ્કીમ આવ્યે તેમાં જે કંઇ સુધારા-વધારા, ફેરફાર આવે તે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે, તથા આઇ.સી.ના નાણાંમાં વધઘટ થાય તો તે જમાં કરવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૩૦) સદરહું પ્લોટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારનો છે એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

(૩૧) સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ મકાન અંગે કાર પાર્કીગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કીગ માટેના સર્વીસ સોસાયટી/ એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયમ કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કીગ કરવાનું રહેશે.

(૩૨) સદરહું મકાનની કોમન એમેનીટીઝ, ભાડે આપેલ મકાન કે પ્રસંગોને લગાત ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ મકાન ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મકાન ખરીદનારના નામજોગ એસોસીએશનની નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે સર્વીસ સોસાયટી/એસોસીએશન બોડીએ પણ બંગલા ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટી/એસોસીશનને નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સર્વીસ સોસાયટી/એસોસીએશન નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયે જ એન.ઓ.સી. સર્વીસ સોસાયટી/એસોસીએશન દ્વારા આપવામા આવશે અને ત્યાર બાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મકાન બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. (મકાન ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે સર્વીસ સોસાયટી /એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમોએ મકાન ખરીદનારને બંધનકર્તા

રહેશે.) સર્વીસ સોસાયટી/એસોસીએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે તેવા મકાન હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીશ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદબાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ મકાન ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો જે તમને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૩) સદરહુ રહેણાંક હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જે**કાસા ડી વીડા (CASA DE VIDA)** નાં નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાનાં નથી કે અન્ય મકાન હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનાયન્સ થાય તેવાં કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૪) પ્લોટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ જોગવાઇ અથવા રેરા ગુજરાત રુલ્સ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

(૩૫) સદરહું કલબ હાઉસમાં આવેલ લીફટના નિયમોને આધિન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું, જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઇ ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૩૬) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ પ્લોટ અંગેની તમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં **PR/GJ/ NAVSARI/NAVSARI/ OTHERS/RAA / તા. / /** થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ગુજરાતનાં

કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૭) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવતી બીનખેતીની જમીન અને તે માંહે આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત **કાસા ડી વીડા** (CASA DE VIDA) નામના સોસાયટીનાં તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે,

(૩૮) કરારની શરત રદ કરવા બાબત (Severability) :- આ કરાર કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવેલ તો. આવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા ફાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોઇ તેટલા માણમાં તે સુધરેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાયઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૯) વિવાદનું નિરાકણ (Dispute Resolution) :- પક્ષકારો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમા કોઇપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ અને હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટીને મોકલવાની રહેશે.

(૪૦) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા મકાન અંગેના ટાઇટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોપેલ છે. તે તમોએ જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

બીજા પક્ષનાને એફ.એસ.આઈ, વધારાની એફ.એસ.આઈ કે ટેરેસના હકકોમાં બીલ્ડીંગ યુઝીંગ સર્ટીફીકેટ (બી.યુ.સી.) મળી ગયા બાદ કોઈપણ હકક મળશે નહી. અને તે તમામ હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટી યાને સોસાયટીને મળવાપાત્ર રહેશે સહી.

(૪૧) આ લેખ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ રાજીખુશીથી, પુરી અકકલ હોંશીયારીમાં, બીનકેફ, સંપૂર્ણ સાવધાવસ્થામાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકી, લાગવગ કે પ્રભાવ વગર કરી આપ્યો છે. જે વેચાણ આપનાર તથા તેમની મારફતે હાલના તેમજ ભવિષ્યેના હકક ધરાવનારાઓ કે જે વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટેટરો, સકસેસરો એ તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેના ખરાપણાની ખાત્રી માટે નીચે મુજબના સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપી છે.

સ્થળ : નવસારી

તારીખ : /૦૩/૨૦૨૩

અત્રે-------------------મતુ તત્રે------------------શાખ

૧. -----------------------

------------------------- ૨.-----------------------

<u>વેચાણ આપનાર</u> :-

<u>વેચાણ લેનાર</u> :-

<u>મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું :-

મિલકત તબદિલ રાખનારની સહી :-

મિલકત તબદિલ કરનારની સહી :-

<u>મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું :-

મિલકત તબદિલ રાખનારની સહી :-

મિલકત તબદિલ કરનારની સહી :-