:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજયમાં આવેલ રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા મોજે–મહેસાણા નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/ર પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–પ૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧ર૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩પ૪.૮૭ ના આશરાની બીનખેતી જમીન ઉપર મુકાવમાં આવેલ યોજના કે જે **"D+CUBE"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે સદર જમીનમાં એન.એ પરવાનગીના નિયમો મુજબ તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર,ફર્સ્ટ ફલોર,સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર તથા ફોર્થ ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ શોપ્સ/ઓફીસ/ શો–રૂમ વાળી ઈમારતોની સ્કીમ છે. જે **"D+CUBE"** નામના પ્રોજેકટના ના............ ફલોરની શોપ્સ/ઓફીસ/શો–રૂમ નં..........કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર શોપ્સ/ઓફીસ/શો–રૂમની વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ મળવાપાત્ર અંદાજીત .... ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેચણી અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.........
(અંકે રૂપિયા...............પુરાનો)

<u>વેચાણ લેનાર// લખાવી લેનાર// એક તરફવાળા :–</u>

..................................,
ઉ.વ.આ....., ધંધો– વેપાર
રહે.
PAN NO-

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ લેખમાં તમો અગર **" એક તરફવાળા "** અગર " **" વેચાણ લેનાર "** અગર **" લખાવી લેનાર "** એ શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનાર વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજી તરફવાળા// વેચાણ આપનાર// જમીન માલીકઃ–</u>

<u>અમીના બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો</u>

PAN NO-

૧.ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ, (૫૦%ના હિસ્સેદાર)
ઉ.વ.આ.૪૪,ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–મુ.કમાલપુર,પો.ધીણોજ,તા.ચાણસ્મા,જી.પાટણ.

૨.અહેમદહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ, (૨૫%ના હિસ્સેદાર)
ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–ઠે.ગલશનપાર્ક સોસાયટી,મુ.નંદાસણ,તા.કડી,જી.મહેસાણા.

૩.સાકીરહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ, (૨૫%ના હિસ્સેદાર)
ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–ઠે.ગલશનપાર્ક સોસાયટી,મુ.નંદાસણ,તા.કડી,જી.મહેસાણા.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ લેખમાં તમો અગર **" બીજી તરફવાળા"** અગર **" વેચાણ આપનાર"** અગર **" જમીન માલીક"** એ શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનારનો તથા અમો વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી વારસો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>:: જત ::</u>

અમો વેચાણ આપનાર તમો લખી લેનારને આ વેચાણ કુલ અભરામ નંદાવાનો લેખ લખી આપીએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજયમાં આવેલ રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા મોજે– મહેસાણા નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ ના આશરાની બીનખેતી જમીન ઉપર મુકાવમાં આવેલ યોજના કે જે **"D+CUBE"**ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ .... ફલોરની શોપ્સ/ઓફીસ/શો–રૂમ નં............ કે જેના કાર્પેટ એરીયા તથા ....ચો.મી. વાળી **(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ–૨૦૧૬)** ના નિયમો અનુસાર મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેંચાયેલા ચો.મી.......... ના હકક સહીતની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **" સદરહું મીલકત"** એ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) ગુજરાત રાજયમાં આવેલ રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા મોજે– મહેસાણા નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ ના માપની જમીન અમો લખી આપનારના નામે ચાલે છે.

સદર સર્વે નંબર–૧૯૬૪/૨ એ.ગુંઠા.૬.૩૭ વાળી જમીન હરાજી ખાતે મેસર્સ પીર આર ખમાણી એ હરાજીમાં વેચાણ રાખી જેની હકકપત્રકેનોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકકપત્રકે નોંધ નંબરઃ ૭૪૪ પડેલ છે.

ત્યારબાદ તે સદર જમીન સરકારી મુલ્કી ખાતાના તા.૨૧/૦૧/૧૯૬૯ ની યાદી અનુસાર અત્રેના તા.૧૫/૦૨/૧૯૬૯ ના હુકમથી આ જમીન શાહ શાંતિલાલ એમ.શાહને દર ચોરસવારના રૂપિયા ૪/–ની કબજાહકકની રકમ વસુલ લઈને નવિન અને અવિભાજય શરતે ગ્રાન્ટ/રીગ્રાન્ટ કરવામાં આવેલ તે બાબતની ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ ૪૧૯૭, તા.૧૫/૦૪/૧૯૬૯ ના રોજ પડેલી છે.

ત્યારબાદ તે સદર સર્વે નંબર વાળી જમીનમાં તા.૭/૦૬/૧૯૬૯ ના રોજ સદર જમીનના કબજેદારો તરીકે શાંતિલાલ એમ. શાહ ઉપરાંત બીજા ૧૩ ભાગીદારોના નામ દાખલ કરાયેલ છે.

ત્યારબાદ હુકમ નંબર–જમીન/વશી/૧૯૦૮ તા.૧૪/૧૦/૧૯૭૩ થી ૧૪ ઈસમોના નામો દાખલ કરેલ જેની હકકપત્રકે નોંધ નંબર–૯૨૧૧, તા.૮/૧૦/૧૯૭૪ થી પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ તા.૧૪/૧૦/૧૯૭૩ ના હુકમની વિગતો જોતાં સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૭/૭/૧૯૭૩ ના હુકમથી આ જમીન શાન્તીલાલ એમ.શાહ અને તેમના અન્ય ૧૩ ભાગીદારોના નામે કબજા હકકની રકમ તરીકે દર ચોરસ વારના રૂા.૪/– ભરવા અને આવી કિંમત માંથી મે.કામાણી બ્રધર્સએ વડોદરા રાજય વખતે ભરેલ રૂા.૫૧૪૪/– મજરે આપવા અને નવીન શરતેથી આપવા હુકમ થયેલ છે.

ત્યારબાદ અત્રના પત્ર નં.એલએનડી/એન.એ./૧૮૩૨/૧૯૭૪,તા. ૨૫/૦૭/૧૯૭૪, અનુસાર આ જમીનના કુલ ૧૪ ભાગીદારો વચ્ચે પ્લોટોની/ ક્ષેત્રફળની વહેંચણી કરેલ છે.જેની હકકપત્રકે નોંધ નંબર–૯૨૫૪ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.તેમાં પ્લોટ નં.૧ પટવા અમૃતલાલ ડાહયાભાઈ ના ભાગે આવેલ છે.

ત્યારબાદ તે પછી સીટીસર્વે યોજના અન્વયે આ જમીનનું રેકર્ડ સીટીસર્વે ખાતાએ નિભાવી ક્રમિક ફેરફારી વ્યવહારોને અંતે આ પ્લોટ નં.૧ ની ૧૩૫૪.૮૭ ચો.મી.જમીન સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧ સીટ નંબર–૧૨૮ થી અરજદાર પટવા અમૃતલાલ ડાહયાભાઈ ના ખાતે દાખલ થયેલ છે.

ત્યારબાદ પટવા અમૃતલાલ ડાહયાભાઈ તા.૨૭/૦૧/૧૯૯૬ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના કાયદેસરના ૧.લીલાવતીબેન અમૃતલાલ ડાહયાલાલની વિધવા, ૨.મનહરલાલ અમૃતલાલ પટવા,૩.દિનેશકુમાર અમૃતલાલ પટવા તથા ૪.પંકજકુમાર અમૃતલાલ પટવા ના ખાતે સદર મિલકત માં નામ દાખલ થયેલ છે.જેની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૧, તા. ૩૦/૦૧/ ૧૯૯૬ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ

ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ પૈકી ૧/૨ અડધો ભાગ કે જેનું માપ ૬૭૭.૪૭૫ ચો.મી. બિનખેતી જમીન ૧.લીલાવતીબેન અમૃતલાલ ડાહયાલાલની વિધવા, ૨.મનહરલાલ અમૃતલાલ પટવા,૩.દિનેશકુમાર અમૃતલાલ પટવા તથા ૪.પંકજકુમાર અમૃતલાલ પટવા પાસેથી તા.૧૩/૦૩/૧૯૯૬ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૭૭૪ થી શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણાના પ્રમુખશ્રી જીવરામભાઈ વસ્તાભાઈ દેસાઈ એ વેચાણ રાખેલ તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૧૦૫, તા. ૩૦/૧૨/ ૧૯૯૬ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ પૈકી ૧/૨ અડધો ભાગ કે જેનું માપ ૬૭૭.૪૭૫ ચો.મી. બિનખેતી જમીન ૧.લીલાવતીબેન અમૃતલાલ ડાહયાલાલની વિધવા, ૨.મનહરલાલ અમૃતલાલ પટવા,૩.દિનેશકુમાર અમૃતલાલ પટવા તથા ૪.પંકજકુમાર અમૃતલાલ પટવા પાસેથી તા.૧૩/૦૩/૧૯૯૬ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૭૭૫ થી શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણાના પ્રમુખશ્રી જીવરામભાઈ વસ્તાભાઈ દેસાઈ એ વેચાણ રાખેલ તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૧૦૬, તા. ૩૦/૧૨/ ૧૯૯૬ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ બિનખેતી જમીન વેચાણ આપવા બાબતે શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણાના તમામ સભ્યોએ તા.૧૦/૮/૨૦૦૫ ના રોજ મળેલ જનરલ મીટીંગમાં સદર હું જમીન વેચાણ કરવા સર્વાનુમતે ઠરાવ કરી શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણા ના પ્રમુખ/સેક્રેટરીને સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલા.અને એ રીતે સદર હું જમીન શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણા એ બાંધકામ ન કરવા અને તે બદલના વેચાણ કરવાના અધિકાર પ્રમુખ/સેક્રેટરી ને આપવામાં આવેલા અને એ રીતે સદર હું જમીન શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણાના પ્રમુખ/મંત્રીએ અમૃતલાલ બબલદાસ પટેલને વેચાણ કરવા એસોસીયેશન તરફથી તા.૧૫/૦૨/૨૦૦૬ ના રોજ સર્વાનુમતે ઠરાવ કરવામાં આવેલો અને સદર હું જમીન પ્રમુખ/સેક્રેટરીએ પટેલ અમૃતલાલ બબલદાસને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઠરાવવામાં આવેલ તે ઠરાવ અને સત્તા અને અધિકારની રૂએ સદર હું જમીન પટેલ અમૃતલાલ બબલદાસને તા.૧૭/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૧૬૫૯ થી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ અને ત્યાર થી સદર જમીનના માલીક પટેલ અમૃતલાલ બબલદાસ થયેલા અને તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૭૨૨, તા.૧૭/૦૫/ ૨૦૦૬ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું

માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ બિનખેતી જમીન પટેલ અમૃતલાલ બબલદાસે પાસેથી તા.૨૨/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૪૭૦૦ થી રાજા ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી વ.ક.ભાગીદાર રસીકભાઈ જી. પટેલ એ વેચાણ રાખેલ તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૬૩૭૬, તા. ૨૩/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર જમીન મોજે ગામ–મહેસાણા નગરપાલીકાની હદમાં આવેલરેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર– ૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ વાળી જમીન રાજા ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી વ.ક.ભાગીદાર રસીકભાઈ જી. પટેલે સદર જમીન વાણીજયના હેતુ સારૂ રીવાઈઝ એન.એ.કરાવતાં મે.કલેકટર સાહેબશ્રી મહેસાણાના એ તેમના હુકમ નંબર–એલએનડી/એનએપી/રીવા./એસઆર/૧૦/૨૦૧૯– ૨૦ તા.૦૫/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ કરેલ છે તથા સદર જમીનનો લૈ–આઉટ પ્લાન નગર નિયોજકશ્રી મહેસાણાએ તેમના પત્ર નં.એન.એ/બીપી/ મહેસાણા/ ૨૪૩ ૯ તા.૦૯/૧૨/૨૦૧૯ થી મંજુર કરવા ભલામણ કરેલ પત્રમાં દર્શાવ્યા મુજબ કુલ ૧૩૫૪.૮૭ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧.૦૭ ચો.મી. જમીન રોડ વાઈડીંગમાં બનદ કરતાં બાકી રહેલ ૧૩૫૩.૮૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૮૯૬.૫૫ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજયના હેતુ સારૂ બાંધકામ કરવા અને આંતરીક રસ્તા,માર્જીનની જમીન મળી ૪૫૭.૨૫ ચો.મી.જમીન ખુલ્લી રાખવાની વિગતે કુલ ૧૩૫૪.૮૭ ચો.મી. જમીનનો વાણીજયના હેતુ બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી શરતોએ આપવામાં આવેલ છે જે બાબતની સીટી સર્વે કચેરીમાં નોંધ નંબર–૧૦૮૧૯,તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર– ૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ બિનખેતી જમીન રાજા ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી વ.ક.ભાગીદાર રસીકભાઈ જી. પટેલ પાસેથી તા.૦૩/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૭૪૨૧ થી અમીના બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧.ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ,(૫૦%ના હિસ્સેદાર) ૨. અહેમદહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ,(૨૫%ના હિસ્સેદાર)૩.સાકીરહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ, (૨૫%ના હિસ્સેદાર) એ વેચાણ રાખેલ તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૧૦૮૩૨, તા. ૨૩/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૩) અમો હાલના માલીક કબજેદાર સદર જમીન મોજે ગામ–મહેસાણા નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર– ૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ તે સદર જમીન હાલમાં સ્થળ ઉપર તેટલા માપની છે અને તે માપ મુજબ અમોએ એન.એ.કરેલી તેટલી જમીનમાં બાંધકામ કરવાના છીએ.

તેમાં અમોએ વાણીજયના હેતુ સારૂ દુકાનોના હેતુ માટે મે. જિલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રી, મહેસાણાના હુકમ નં. એલએનડી/ એનએપી/ રીવા./એસઆર/૧૦/ ૨૦૧૯ –૨૦ તા.૦૫/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ એન.એ. પરવાનગી મેળવી તેમાં લે–આઉટ પ્લાન મુજબ વાણીજયના હેતુ સારૂ દુકાનો/ઓફીસો પાડેલ છે.

(૪) જેમાં બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો મહેસાણા વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળ દવારા ટી.પી.કમીટી દવારા તા. ૦૮/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ ઠરાવ નંબર– ૧૦(૩) અન્વયે રજાચિઠી પરવાનગી નંબર–૨૪ થી મંજુર કરેલ છે.તે બાંધકામ પરવાનગીથી વાણીજય હેતુ સારૂ દુકાનો બનાવવા બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો મંજુર કરી બેઈઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર,ફર્સ્ટ ફલોર,સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર તથા ફોર્થ ફલોર ઉપર બાંધકામ કરવા પરવાનગી આપેલ છે.

તે રીતે સદરહું સમગ્ર જમીન બીનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ અને સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલા પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર/નાગરીક આધારરૂપ જરુરીયાત મુજબ પાણી,ગટર અને વિજળી સહીતની લખી આપનારે કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવીધાઓ યુકત બાંધકામ કરવા/ કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(જે હવે પછી સદરહું સ્કીમ તરીકે વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંબોધવામાં આવશે.)

(૫) <u>વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનાની નોધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ધ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર............. થી નોધણી કરવામાં આવેલ છે.</u>

(૬) સદરહું સમગ્ર જમીન બાંધકામ પ્લાન મુજબ બેઈઝમેન્ટ ના ભાગે પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે પાર્કિંગ તથા કોમર્શિયલના હેતું સારૂ દુકાનોનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોર,સેકન્ડ ફલોર,થર્ડ ફલોર તથા ફોર્થ ફલોરના ભાગે કોમર્શિયલના હેતું સારૂ દુકાનો/ હોલનું બાંધકામ કરવા સારૂ કુલ દુકાન નંગ–૨૬(છવ્વીસ) દુકાનો/હોલનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મીલકત ''D+CUBE''એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર એક તરફવાળાને કોઈ હકક કે અધિકાર નથી.

(૭) સદરહું જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ કોમર્શિયલના હેતું સારૂ દુકાનોનું બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ રીતે અમો બીજી તરફવાળા જમીન માલીક પ્રમોટરે એ નામથી ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર–બીજી તરફવાળાની માલીકી,કબજા,ભોગવટાની બોજા રહીત મીલકત આવેલ છે.

(૮) સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ''D+CUBE''નામથી યોજનામાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે મુજબની મીલકત તેને આનુસાંગીક નીચે મુજબના હકકો તથા હીતો સહીતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા................ અંકે રૂપિયા ....પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નકકી કરીને તેનો એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જે બાનાખતનો કરાર મહેસાણા મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ........... ના રોજ અનુક્રમ નં.......... થી નોંધવામાં આવેલ, જે બાનાખતની તમામ શરતોનું બંન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે. અને પાલન કરવાનું કબુલ મંજુર રાખેલ છે, જેનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનાર પેઢી પ્રમોટરને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી મળેલ છે.

રૂા.............................અંકે રૂપિયા...

એ રીતેના અવેજના નાણા તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળા અમો વેચાણ આપનાર પેઢી પ્રમોટર ને ચુકવ્યા છે તે અમો વેચાણ આપનાર પેઢી પ્રમોટર ને પહોંચ્યા છે. જેની પહોચ અમો વેચાણ આપનાર પેઢી પ્રમોટર કબુલ કરીએ છીએ. જે વેચાણ અવેજના ચુકતે નાણાં અમો વેચાણ આપનાર પેઢી પ્રમોટર ના ખાતામાં જમાં થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે. સદરહું મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હકકો તથા હીતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

(એ) સદરહું મીલકતના આંતરીક બાંધકામની ચો.મી. .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ વાળી મીલકતો હકક વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે આંતરીક બાંધકામની કોઈ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજ રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(બી) **<u>સદરહું મીલકતની આનુસાંગીક ની ચો.મી......... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ વાળી મીલકતનો હકક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે પેસેજની કોઈ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ નથી.</u>**

(૯) સદરહું **''D+CUBE''** નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા સ્વતંત્ર પાર્કીગ, પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, લીફટ, ગટર લાઈન,સુએઝ લાઈન તથા ઈલેકટ્રીક લાઈન વિગેરે સદરહું મીલકતમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનની જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધીકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, સ્કીમના પાયાનું બાંધકામ તથા સ્કીમની અન્ય સહ વપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હકક અને અન્ય મીલકત ધારકો સાથે સહીયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(૧૦) **<u>સદરહું '' મણીધર હાઈટસ્ એન્ડ વિલા'' નામની સ્કીમમાં દુકાનો ખરીદનારા અંગે ....કો. ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સર્વીસ લીમીટેડ (નોધણી નં......... તા...............)</u>** ની રચના કરવામાં આવેલ છે. તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને ફરજીયાત રહેશે. તેમજ સોસાયટી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે રકમ નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે તે વિલબં કરશે, તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને સોસાયટી તેમજ પાણી, લીફટ, પાર્કીગ, વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહી. સદર યોજનાની કોમ એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વીસ સોસાયટીના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરુરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વીસ સોસાયટીના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારું જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે સદર યોજનામાં પ્રમોટર ધ્વારા સર્વીસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન

એમેનીટઝ તથા કોમન એરીયા તેમજ કોમન બાંધકામ યોગ્ય રીતે વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝ ના મેઈન્ટેનન્સ તથા વહીવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહી.

(૧૧) સદરહું મીલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી,વારસો, સકસેસરો, ઉતરાધીકારીઓ, ઈત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુંસર પ્લાન પાસ થયા હોય તે જ હેતુંસર ભોગવટો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ, વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હકકદાર છે.

(૧૨) સદરહું "D+CUBE" માં હાલમાં અમો વેચાણ આપનારે બોરવેલ બનાવેલ છે. તેનો વપરાશ દરેક મીલકત ધારકોએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ બનાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો (સભ્યો) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે. જેમાં તમો વેચાણ લેનારની મુકત સંમતી છે. સદરહું " મણીધર હાઈટસ્ એન્ડ વિલા" નામની યોજનામાં અમો વેચાણ આપનારે વરસાદી પાણીના નીકાલ માટે હાલમાં કુલ–૧ (એક) પર કોલેટીંગ વેલ બનાવેલ છે. સમય જતા તેવા પર કોલેટીંગ વેલનું મેઈન્ટેનસ તેમજ સાફ સફાઈ વિગેર સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહીયારામાં મળીને કરવાનું છે.

(૧૩) અમો વેચાણ આપનાર બીજી તરફવાળાએ સદર મીલકત તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલીકી હકકે વેચાણ કરેલ છે અને અમો બીજી તરફવાળા એ સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહું મીલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત છે.

(૧૪) સદરહું સમગ્ર યોજનામાં RERA ની ઓથોરીટી સમક્ષ પુરી પાડેલી માહીતી અનુસારની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેસીફીકેશન રાખવામાં આવેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેસીફીકેશનનો તમામ સભાસદોએ સર્વીસ સોસાયટીના નીતી નિયમોનુસાર તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના નિયમોને આધીન સહીયારા ઉપયોગ/ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઈન્ટેનસ માટે સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નકકી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહીયારામાં કરવામાં રહેશે.

(૧૫) સદર યોજના બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ સદરહું મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હકક તમો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે સદરહું મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવશે.

(૧૬) સદર યોજનામાં અમો લખી આપનારને બી.યુ.પરમીશન મળ્યા પછી અમો લખી આપનારે વધારાની એ.એસ.આઈ. તથા કોમન એરીયા, કોમન ટેરેસ માટે કોઈ હકક દાવો કરવાનો રહેશે નહી તેમજ આવી જે કોઈ ભવિષ્યમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેના હકકદાર એસોસીએશન ઓફ સોસાયટીની રહેશે.

(૧૭) વેચાણ લેનારને સદરહું મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જયારથી સોપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી

જાળવણી તેમજ કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મીલકત રહે તે રીતે કરશે.

(૧૮) વેચાણ લેનાર સદરહું મીલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે તે રાખશે નહીં એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મીલકત ધારકોની મીલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહી.

(૧૯) સદર યોજનામાં કોમન બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાઓમાં અડચણ ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે પોતાના યુનીટનો જે તે યુનીટ ધારે ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો છે. યોજનાના ડ્રેનેજ કે પાણીની લાઈનમાં કોઈપણ જાતના વિક્ષેપ કે કચરો વિગેરે જાય નહીં કે તેના કારણે લાઈન ચોક–અપ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કે કોઈ યુનીટ ધારકે કરવાના નથી અને તે બાબતની સંપુર્ણ જવાબદારી યુનીટ ધારકોની રહેશે તે અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી પ્રમોટર વેચાણ આપનારની ગણાશે નહીં.

(૨૦) વેચાણ લેનાર તેમજ સદરહું મીલકતના ઓકયુપાયર તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલકતને નુકશાન થાય તે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી.

(૨૧) વેચાણ લેનારને હેતું માટે સદરહું મીલકત આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાયના અન્ય હેતું માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે વેચાણ લેનાર માત્ર કોર્મશિયલના હેતું માટે જ સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

(૨૨) સદરહું મીલકત અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઈ વધારાની રોકડ કે બદલો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાએ વેચાણ આપનાર બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.

(૨૩) વેચાણ લેનાર સદરહું મીલકત માંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશું જ બહાર નાખશે નહી તેમજ સ્કીમમાં અન્ય મીલકત આગળ કે ઉપર નાખશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય નીકાલ કરશે.

(૨૪) વેચાણ આપનાર ધ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે કારણસર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હકકો જતા કરેલ હોવાનું ગણાશે નહી. તેમજ તેવા વિલંબથી વેચાણ આપનારના હકકોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહી.

(૨૫) <u>અમો વેચાણ આપનારે સદરહું બાંધકામ **મહેસાણા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના** મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કીટેક ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડીઝાઈન અનુસાર ડેવલોપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા વેચાણ આપનારે કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી ધ્વારા વેચાણ આપનારના સદર પ્રોજેકટ અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં. ....</u> ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનાર ધ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસેલ છે.

(૨૬) સદરહું મીલકત તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહું મીલકત ધરાવનારે સર્વીસ સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફર કરીને સદરહું મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવીજ રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર સદરહું મીલકતને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છે. અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે સ્કીમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગમાં તમો વેચાણ લેનારે જાણ કરવાની છે.

(૨૭) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નીતી નીયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે. અને શકય હોય ત્યા સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મીલકત હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે. અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી જ રીતે બાળકો પણ લીફટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ન કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. આ લીફટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારે જાતે મેન્યુંફેકચર કરેલુ નથી. તેથી લીફટ વપરાશ દરમ્યાન જો જાતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર જવાબદાર બનશે નહી. તથા તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માગશો નહી/ માગી શકશો નહી તેની તમોએ ખાતરી અને સંમતી આપેલી છે.

(૨૮) વેચાણ લેનાર અને વેચાણ આપનાર વચ્ચે જો કોઈ મતભેદ સંજોગો ઉભા થાય તો તેનો નીકાલ સૌ પ્રથમ બંને પક્ષકારોની સંમતીથી લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં અન્ય કિસ્સામાં રેરા એકટ –૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત રેરા જનરલ રૂલ્સ–૨૦૧૭ તથા તેમાં વખતો વખત કરવામાં આવતા સુધારા હેઠળ તેનો નીકાલ લાવવાનો રહેશે.

(૨૯) કો. ઓપરેટીવ ધ્વારા સંચાલીત કરવામાં આવેલ કોમન એરીયામાં સદરહું મીલકત વણ વહેંચાયેલ હકક રહેશે જે સમગ્ર જમીનના મહેસુલી રેકર્ડમાં કોમન એરીયા મુજબ માલીકી હકક પ્રમાણે વેચાણ થયેલ ગણાશે. સોસાયટીની નોધણી ગુજરાત કો. ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ–૧૯૬૧ મુજબ કરવાની રહેશે તેમજ રેરા એકટ–૨૦૧૬ ની કલમ–૧૭ નો જોગવાઈ મુજબ સદરહું કોમન એરીયાનું ટ્રાન્સફર કરવાનું રહેશે.

(૩૦) ઉપરોકત વહીવટીય માળખાને કોમન એરીયા તથા વણ વહેંચાયેલા હીસ્સાની જગ્યાનો વહીવટ કરવાનો હકક અને અધિકાર રહેશે તેમજ વહીવટીય માળખાનો વહીવટ કરવા અર્થે વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર ધ્વારા પ્રથમ એજીએમ વ્યકિત તરીકે સોસાયટીના વહીવટકર્તા/ ચેરમેન /સેક્રેટરીની નિમણુંક કરવાની રહેશે.

(૩૧) સદરહું કોમન એરીયા મીલકતોનો કબજો ભોગવટો વેચાણ આપનાર ધ્વારા કો. ઓપરેટીવ સોસાયટી લીમીટેડને અગત્યના દસ્તાવેજો સહીત જેવા કે લાયસન્સ, જાહેર સાધનોની વોરંટી તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ સહીત કો. ઓપરેટીવ સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ ને સોંપવામાં આવશે.

(૩૨) યોજનાના દરેક સભ્ય યાને કે વેચાણ લેનાર વહીવટીય માળખા યાને સોસાયટીના તમામ નીતી નિયમો અને ધારા ધોરણોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩૩) આ લેખની કોઈપણ જોગવાઈઓ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં ઓલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ લાગું પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવેલ તો આવી જોગવાઈઓ આ લેખના હેતું સાથે સુસંગત હોય તેટલા પુરથી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. આ લેખની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૪) આજ પછી જો કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરીણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી, પંચાયત ટેક્ષ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમાં અથવા સરકાર કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ મીલકતના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

(૩૫) સદરહું "D+CUBE" ની મીલકતના માલીક/કબજેદારો બેઈઝમેન્ટ યા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. સદર યોજનાનું તમામ પાર્કીગ સ્વતંત્ર પાર્કીગ છે. દરેક મીલકત ધારકે પોતાની મીલકતના વીઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કીગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. તેમજ સદર યોજનાના સભાસદોએ કમ્પાઉન્ડની અંદર પોતાના હેવી કોમર્શીયલ વાહનો પાર્ક કરવાના નથી.

(૩૬) સદર યોજનાના ટોપ ફલોરના ઉપરનું ધાબુ જે તે બ્લોકના તમામ દુકાન ધારકોનું સહીયારું રહેશે. આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ મંજુર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે અન્ય કોઈ દુકાન રહીશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા–કરાવવા વેચાણ લેનાર હકકદાર નથી. સદર યોજનામાં ધાબામાં ફલેટ ધારોક ટેલીફોન, ઈન્ટરનેટ, ચેનલના એન્ટેના હેતું માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ દુકાન ધારકોની સંમતી છે.

(૩૭) સદરહું મીલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષ ધારો, શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજદીન સુધી ભર્યા છે. અને આમ છતાં જો કોઈ બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમમાનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૩૮) સદરહું નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉતરાધીકારીઓ, ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ ના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી નો તથા તમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદેદારો, સભ્યો, એસાનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો તમામનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હીસ્સો, રહયા નથી. જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહી.

(૩૯) વધુમાં સદરહું મીલકતના હકકો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે તે લેખો, કાગળો, વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનાર તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉતરાધીકારીઓ, ઈત્યાદીને જયારે જયારે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર વેચાણ રાખનારની વિનંતીથી રાખનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

(૪૦) અમો વેચાણ આપનાર તથા તમો વેચાણ લેનારને આજ રોજ સદરહું મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો તેમજ મીકલતને લગતા તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારને મળેલા છે. અને તે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૪૧) સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયેલ હોય તો તમો વેચાણ લેનાર તમામ પ્રકારની રકમ ચુકવી આપેલ હોય તેવા સંજોગોમાં તે સમયથી દિન–૧પની સમય મર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળા એ અમો વેચાણ આપનારની પાસેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળા પોતાની સલામતીને કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા,

સીસી મેળવવા, મોરગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનાર ને સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાએ ચુકવી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે.

(૪૨) અમો વેચાણ આપનાર તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કવરામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાએ સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કાગળો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહું મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહું મીલકતના મેઈન્ટેનન્સ ના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારીઓ તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૪૩) તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ–૫(પાંચ) ના સમય ગાળા દરમીયાન સદરહું મીલકતમાં કોઈ સ્ટ્રકચર ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળા અમો વેચાણ આપનાર–બીજી તરફવાળાને ના ધ્યાને આવે તે ખામી તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો વેચાણ આપનાર –બીજી તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળા ની અન્ય કોઈ માલ મીલકત, ફર્નીચર, કલર યંત્ર ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીસીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહી. અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈ ઓ તથા બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનાર જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોઈ અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય આવી ખામી તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી સેવાની જોગવાઈઓ અંગેની ગુંણવત્તા અથવા કામની ગુંણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાના કે તેના થકીના અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. અમો વેચાણ આપનાર ધ્વારા તમો વેચાણ લેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરમ્મત કરાવવાની રહેશે.

(૪૪) જો તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળા ધ્વારા બીલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ,કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી અમો વેચાણ આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ,વાવાઝોડું, વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનાર–એક તરફવાળાના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીગના કોઈ પણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણ કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની

થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી અમો વેચાણ આપનારના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકાર ના કલેઈમ ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૪૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારને ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તોતે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

:: પરીશીષ્ટ ::

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા **મોજે મહેસાણા** સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર– ૮૭, સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧(એક) ની ૧૩૫૪.૮૭ ચો.મી. ના આશરાની બીનખેતી જમીન ઉપર મુકાવમાં આવેલ યોજના કે જ[——**D+CUBE**˜˜ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ .... ફલોરની શોપ્સ/ઓફીસ/શો–રૂમ નં............ કે જેના કાર્પેટ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર શોપ્સ/ ઓફીસ/ શો–રૂમની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર અંદાજીત .... ચો.મી.

(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ–૨૦૧૬) ના નિયમો અનુસાર મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેંચાયેલા ચો.મી........... ના હકક સહીતની મીલકત.

“ D+CUBE ” ના ખુંટની ચારની વિગત ..

પુર્વે :–લાગુ પ્લોટ નંબર–૮ કે જેનો સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૨ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :–૩૦ ફુટનો આંતરીક રસ્તો આવેલ છે.
ઉત્તરે :–લાગુ સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૨ આવેલ છે.
દક્ષિણે :–લાગુ પ્લોટ નંબર–૮ કે જેનો સીટી સર્વે નંબર–૫૨૯૪ આવેલ છે.

આ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના ખુંટની ચારની વિગત ..

પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–

એ રીતેનો વેચાણ લેખ અમો લખી આપનારે યાને વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈનો કોઈપણ જાતનો દાબ–દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે જે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાનીઈઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ઈત્યાદીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ–મહેસાણા

તા. ...../...../૨૦૨૧

એક તરફવાળા/ લખી આપનાર ની સહી:–

<u>અમીના બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી</u>
<u>પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો</u>

૧ ______________________________
(ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ)

૨ ______________________________
(અહેમદહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ)

૩ ______________________________
(સાકીરહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ)

<u>સાક્ષીઓની સહી.</u>

૧ ______________________________

૨ ______________________________