-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા............./- (અંકે રૂપિયા .... પૂરા) નો સંવત ૨૦૭૯ ના ...., ...વાર, તારીખ – ..., માહે .... સને ૨૦૨૨ ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે....

જિલ્લા–ભરૂચ, તાલુકા–ભરૂચના મોજે ગામ–તવરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૪ / ૧૧૯ ની ૨૧૨૩.૦૦ ચો.મી. જમીન પર આવેલ ''રંગ એસેન્સ '' ના રહેણાંક તથા વાણિજય(રેસીડેંશીલય અફોર્ડેબલ હાઉસીગ) ના હેતુની જમીન પર આવેલ બ્લોક ''....'' બિલ્ડીગના .... મજલે આવેલ ફલેટો પૈકી ફલેટ નંબર : .... જેમાં ફલેટની અંદરના બાંધકામનો ફકત કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તથા બહારની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) ના બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તે મિલકતનો વેચાણનો દસ્તાવેજ.

લખી આપનાર એક તરફવાળા મિલકત માલિક (પ્રયોજક) :

(PAN NO. AAKFR 5520 Q) સરનામું : રંગ એસેન્સ, રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૪ / ૧૧૯, મોજે ગામ–તવરા , તાલુકો– જીલ્લો –ભરૂચ એ રાધા મોહન પાર્ટી પ્લોટ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી ...., ઉ.વ.આ. : ....., ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ...., ભરૂચ.

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફલેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા   લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

જેઓને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક તરફવાળા લખી આપનાર મિલકત ના માલિકો તરીકે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર એક તરફવાળા ભાગીદાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના છેલ્લા હયાત ભાગીદાર પોતે, જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણનો દસ્તાવેજ લખી લેનાર બીજી તરફવાળા (એલોટી) :

નામ : (૧)

ઉં.વ.આ. : (1)

પાન નંબર : (1)

આધાર નંબર : (1)

રહેવાસી :

જેઓને હવે પછી સદર વેચાણનો દસ્તાવેજમાં બીજી તરફવાળા વેચાણ રાખનાર, લખાવી લેનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

:: પરિશિષ્ટ ::

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર અમો એક તરફવાળા જમીન માલિક તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :

અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર એક તરફવાળા મિલકતના માલિક રાધા મોહન પાર્ટી પ્લોટ ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની બિનખેતી થયેલ જમીન મોજે ગામ–તવરા, તા. જિ. ભરૂચના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૪ / ૧૧૯ ની જમીન તા.૧.૯.૨૦૦૮ ના રોજ દસ્તાવેજ નંબર : ૭૦૪૬ થી માલિકી હકકે વેચાણ લીધેલ છે. જેનો કબજો ભોગવટો અમારી પેઢીનો છે.

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફલેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા

લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

સદર જમીનના નકશા ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ બૌડા / બાંધકામ પરવાનગી / **Z-5** / ફા.નં. ૧૪૫૪ / સિં.વિ. / વશી / ૨૬૦૧ થી ૨૬૯૪ તા.૧૭ / ૦૮ / ૨૦૨૨ થી નકશો તથા બાંધકામની પરવાનગી નંબર : ૧૪૦૯ મળેલ છે. તે પૈકી ‘‘......’’ વાળી બિલ્ડીગના .... મજલે આવેલ ફલેટો પૈકી ફલેટ નંબર : .... જેમાં ફલેટની અંદરના બાંધકામનો ફકત કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તથા બહારની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) ના બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તે મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનું વર્ણન મીલકતના વર્ણનમાં કરેલ છે.

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

:: જમીનનો ઈતિહાસ ::

મોજે – તવરા, તા.જિ. ભરૂચના ગામની જમીનનુ એકત્રીકરણ થવાથી મે. જિલ્લા ઈન્સ્પેકટર જમીન રેકર્ડસ, ભરૂચના નં. કે.જે.પી. એસ.આર. ૪૮૧ / ૮૫ – ૮૬ અન્વયે મંજુર તા.૮.૫.૧૯૮૬ મુજબ દુરસ્તી પત્રક – ૧ અન્વયે નવુ રેકર્ડ લખવાથી નોંધ કરી. જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. : ૩૯૯૧, તા.૪.૨.૧૯૮૬ થી કરવામાં આવી.

મજકુર રે.સ.નં. ૨૮ ની જમીન ઉપર તગાવી બોજો ચાલતો હતો. એ તગાવી માંડવાળ થવાથી મે.તા.વિ. અધિકારી સાહેબ, ભરૂચના હુકમ નં. તા.પં. / તગાવી / માંડવાળ તા.૪.૫.૧૯૯૨ ના હુકમ આધારે તગાવીબોજો કમી કરવા નોંધ કરી જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૫૩૫૨ તા.૨૪.૭.૧૯૯૨ થી કરવામાં આવી.

મજકુર રે.સ.નં. ૨૮ ની જમીનના માલિક જેસંગભાઈ માવસંગભાઈ એ ધી તવરા સેવા સહકારી મંડળી લી. નો રૂા.૧,૭૫,૦૦૦/– નો બોજો લેવાથી મંડળીના તા.૧૪.૬.૨૦૦૬ ના એકરાર નામા આધારે બોજો દાખલ કરવા નોંધ કરી જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૭૩૭૬, તા.૧૫.૬.૨૦૦૬ થી કરવામાં આવી.

મજકુર રે.સ.નં. ૨૮ ની ૧૧૧૦૦ ચો.મી. જમીનને બિનખેતીમાં તબદિલ કરવાની જમીનના માલિક જેસંગભાઈ માવસંગભાઈ ની અરજી ના અનુસંધાને ભરૂચના મે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ એ તેમના હુકમ ક્રમાંક : જિ.પં. / મમ / ભુમિ / ખે.સિ. / એન.એ. / એસ.આર. / ૧૧૫ / ૦૭/૦૮ તા.૧૧.૩.૨૦૦૮ ના હુકમથી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન બિનખેતીમા તરદિલ કરવામાં આવી. જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૭૬૦૨, તા.૧૧.૪.૨૦૦૮ થી કરવામાં આવી.

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફલેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા

લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

મજકુર રે.સ.નં. ૨૮ ની જમીનમાંથી રે.સ.નં. ૨૭ ની જમીનમાં અવર – જવર કરવા બિનઅવેજ રસ્તાનો કરાર નોટરી સમક્ષ નોંધ થવાથી રસ્તા કરાર બાબતની નોંધ કરી જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૮૧૬૫, તા.૨૦.૩.૨૦૧૦ થી કરવામાં આવી જે અંગે ના. કલેકટરશ્રી મુલ્યાંકન તંત્ર ભરૂચના તા.૪.૬.૨૦૧૦ ના હુકમના આધારે બીજા હકકમાં નોંધ રાખવા તા.૧૧.૬.૨૦૧૦ ના નાયબ મામલતદારે નોંધ પ્રમાણિત કરી.

મજકુર રે.સ.નં. ૨૮ મોજે તવરાની જમીન ઉપર જેસંગભાઈ માવસંગભાઈ એ ધી તવરા કો – ઓ મ. ૫. સો. લી. નો રૂા.૧,૭૫,૦૦૦/– નો બોજો લીધેલ તે વ્યાજ સહિત ભરપાઈ કરતા મંડળીના સુચનથી દાખલા તથા અરજી આધારે થી ભરૂચ. ડી. સે. કો –ઓપ. બેંક લી. ભરૂચ શાખાના મેનેજરશ્રીના તા.૧.૨.૨૦૧૩ ના દાખલા આધારે બોજો કમી કર્યો જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૩૬૭, તા.૨૮.૩.૨૦૧૩ થી કરવામાં આવી.

મજકુર રે.સ.નં. ની જમીન અંગે ડી.આઈ.એલ.આર. શ્રી ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : કે.જે.પી. / એસ.આર.નં.૪૩ / તા.૧૫.૫.૨૦૧૨ થી હિસ્સા માપણી દુરસ્તી પત્રક નં. ૮૭ તૈયાર થવાથી મજકુર જમીનનો નવો રે.સ.નં. ૨૪ / ૧૧૯ (ભરતમાં ૨૧૨૩.૦૦ ચો.મી.) આપવામાં આવ્યો. જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૪૦૯, તા.૫.૪.૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવી જે મામલતદારશ્રી ભરૂચની ઓફિસના અધિકૃત અધિકારી તરફથી તા.૪.૫.૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવી.

મજકુર મોજે – તવરા, રે.સ.નં. ૨૮ (જેનો નવો રે.સ. નં. ૨૪/૧૧૯) ની કુલ ૧૧૧૦૦.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૨૧૨૩.૦૦ ચો.મી. જમીન જેસંગભાઈ માવસંગભાઈ ના કુ. મુ પરમાનંદ એમ. હરીયાણી પાસેથી રાધા મોહન પાર્ટી પ્લોટ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૦૪૬, તા.૧.૯.૨૦૦૮ ના રોજ વેચાણ રાખી. જેની નોધ સર્કલ ઓફિસર, નબીપુર એ તા.૧૫.૪.૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરી જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૮૫૭, તા.૬.૨.૨૦૧૪ ના રોજ થયેલ છે.

બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલી બિનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર એક તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બરોડા ગુજરાત ગ્રામીણ બેંક માં રૂા.૧,૯૩,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા એક કરોડ ત્રાણુલાખ પુરા) માં મોરગેજ કરેલ છે. તે મોરગેજ ડીડ મે. સર રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૬૧૩, તા. ૧૭.૭.૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. તેના સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબંધ નથી. સદર મીલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમોએ તમોને લખી આપેલ છે.

મોજે – તવરા, તા.જિ. ભરૂચના રે.સ.નં. ૨૪/૧૧૯ જે ભરતમાં ૨૧૨૩.૦૦ ચો.મીટર થાય છે તે જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી ભરૂચ – અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે તેમના પત્ર ક્રમાંક : બૌડા / બાંધકામ પરવાનગી / **Z-5** / ફા. નં. ૧૪૫૪ / સિં વિ. / વશી / ૨૬૦૧ થી ૨૬૦૪ તા.૧૭.૮.૨૦૨૨ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૪૦૯ થી આપેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં પરિશિષ્ટવાળી મીલકત બીજી તરફવાળાએ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ **Real Estate Regulatory Act** માં નોંધાવેલ છે જેનો **(Rera Reg. No.)** નંબર .... છે.

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફલેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા

લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

:: વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત ::

રૂપિયા	ચેક નં.	બેંક
કુલ રૂપિયા	અંકે રૂપિયા	પુરા

:: વેચાણ આપેલ મિલકતની પરિશિષ્ટ ૧ ::

જિલ્લા–ભરૂચ, તાલુકા–ભરૂચના મોજે ગામ–તવરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૪ / ૧૧૯ ની ૨૧૨૩.૦૦ ચો.મી. જમીન પર આવેલ ''રંગ એસેન્સ'' ના રહેણાંક તથા વાણિજય(રેસીડેંશીલય અફોર્ડેબલ હાઉસીગ) ના હેતુની જમીન પર આવેલ બ્લોક ''**A**'' બિલ્ડીગના .... મજલે આવેલ ફલેટો પૈકી ફલેટ નંબર : .... જેમાં ફલેટની અંદરના બાંધકામનો ફકત કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છે તથા બહારની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) ના બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર થાય છેતે મિલકત જેનો જમીનના વણવહેંચાયેલ હિસ્સો .... ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ઈમારતની તળની જમીનમાં હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનના સહીયારા માલિક હકક સાથે અંદરના તથા બહારના રાસુકા વપરાશના તમામ હકકો સહિત વેચાણ આપેલ છે. તે મિલકત જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફલેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા   લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

:: વેચાણ આપેલ મિલકતના ફોટો ::

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફ્લેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા

લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

વેચાણ આપનાર પ્રથમ પક્ષવાલા એ વેચાણ લેનાર બીજા પક્ષવાલાને મજકુર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનો સ્થળ પર જઈ પ્રત્યક્ષ તથા દાબ દબાણ વગરનો ખાલી કબજો સુપ્રત કર્યો છે. તેમજ બીજા પક્ષવાલાએ મજકુર મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકાર્યો છે. હવેથી મજકુર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત અંગે અમો પ્રથમ પક્ષવાલાનો કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો કે સબંધ કે લાગભાગ રહ્યા નથી. મજકુર મિલ્કત અંગે હવે જે કાંઈ કૃત્યો કરવાના હોય તે વેચાણ લેનારે કરવાના છે.

પક્ષકારો વચ્ચે આથી સ્પષ્ટ સમજૂતી થઈ છે કે, વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટ નંબર : .... માત્ર વેચાણ આપેલ છે. સબબ સદરહું એરીયાના ફલેટ સિવાય અન્ય કોઈ બાંધકામ વિગેરેમાં વેચાણ લેનારને કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી. સદરહું **ફ્લેટસના સહીયારા અને સામાન્ય ઉપયોગના તમામ સાધનો બાંધકામ વિગેરેની માલિકી અને અખત્યાર "રંગ એસેન્સ" એસોસીએશનના રહેશે.**

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

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, મજકુર મિલ્કત વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની મિલ્કત છે. તેમાં બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો , સબંધ કે લાગભાગ નથી. મજકુર મિલકત નકરી છે. મજકુર મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી. મજકુર મિલ્કત કોઈએ જપ્તીમાં લીધી નથી. તેમજ કોઈને જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી. મજકુર મિલ્કત અંગેના વેચાણ આપવાના હકકો અને ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. મજકુર મિલ્કત અંગે જમીન સંપાદન ધારા કે બીજા કોઈપણ કાયદા મુજબ કોઈ નોટિસ કે સુચના પ્રસિદ્ધ થયેલ નથી કે બજેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલ્કત વેચાણ કરવામાં વેચાણ આપનારના હકકને બાધ આવે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કર્યું નથી અથવા વેચાણ આપનારના તેવા હકકને બાધ આવે તેવા કોઈપણ સંજોગ કે હકીકત આજદિન સુધી થયેલ નથી. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં આવા કોઈ સંજોગો ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ પ્રકારની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે.

મજકુર '' રંગ એસેન્સ '' કોમ્પલેક્ષ નામના રેસીડેન્સીયલ કોમ્પલેક્ષના બાંધકામ અંગે ભરૂચ કલેકટરશ્રી એ આપેલ બિનખેતીની પરવાનગી તથા ''બૌડા'' એ મંજૂર કરેલા નકશા પ્લાન વિગેરે તથા ''બૌડા'' તરફથી વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી તથા સદરહું પરવાનગી મળ્યા બાદ બાંધકામ કરાવવામાં આવેલ ફેરફારો વિગેરે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી જોયા છે અને તેની વિગતથી તેઓ વાકેફ થયા છે. અને તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈ તકરાર કે વિવાદ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહિ. અને તે બાબત વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી.

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફલેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા

લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

સદરહું પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ કોમન એરીઆ તથા રસ્તાના હકક પ્રમોટરના રહેશે નહિ. તેના તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનના રહેશે.

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

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

મજકુર આથી વેચાણ આપેલ મિલ્કત એક આખા રેસીડન્સીયલ કોમ્પલેક્ષનો ભાગ છે. સદરહું કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ તમામ ફલેટો સહિતના બાંધકામોના નિભાવ તથા સમારકામ કરવા / કરાવવા અને મજકુર ફલેટો ના તમામ માલિકો કબજેદારોની સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ વિગેરે કરવા ''રંગ એસેન્સ'' કોમ્પલેક્ષ એસોસીએશન નામના એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવી છે. મજકુર એસોસીએશન બંધારણ તથા નિયમો વેચાણ લેનારે વાંચ્યા છે. અને તેની એક પ્રત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી છે. વેચાણ લેનારને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને એસોસીએશનના બંધારણ નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો / નિર્ણયો પ્રમાણે વર્તન કરવાનું રહેશે. જયાં સુધી આવા કોઈ એસોસીએશન કે સોસાયટીની રચના થાય નહિ ત્યાં સુધી આ અંગે વેચાણ આપનાર સુચના આપે તેનું પાલન અને અમલ વેચાણ લેનારે કરવાના રહેશે. અને તેવી સગવડો અંગે આપવાપાત્ર ખર્ચ કે ફાળાની રકમ વેચાણ આપનાર ઠરાવે તે વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે. બીજી બધી બાબતો ઉપરાંત.......

(અ) એસોસીએશન સભ્યોએ ભરવાની સભાસદ ફી સહીયારી અને સામાન્ય સગવડો જેવી કે પાણી પુરવઠા સ્ટ્રીટ લાઈટ, સંડાસ, મુતરડી કોમ્પલેક્ષની સામાન્ય સફાઈ, ચોકીદાર વિગેરે બાબતો અંગે થતા ખર્ચની એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબની દરેક સભાસદના ફાળાની રકમ તથા એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબની દરેક સભાસદે ભરવાની થતી વહીવટી ખર્ચના ફાળાની રકમ વેચાણ લેનારે એસોસીએશનને ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(બ) મજકુર વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બાહ્ય દેખાવમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરી કે કરાવી શકશે નહિ. તેમજ કોમ્પલેક્ષના અન્ય ફલેટ ઈત્યાદી કે કોઈપણ ભાગને સીધી કે આડકતરી રીતે અસર કરે તેવા કોઈ ફેરફાર કે સુધારા વધારા વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં વેચાણ લેનાર કરી કે કરાવી શકશે નહિ. બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરલ વર્કને ડેમેજ કે ફેરફાર કર્યા સિવાય આંતરિક કોઈપણ ફેરફાર કરી શકો છો.

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

(ડ) વેચાણ લેનાર સદરહું મિલ્કતના બહારના કોઈપણ ભાગે સાઈન બોર્ડ વિગેરે મુકી શકશે નહિ.

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફલેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા

લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

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

વર્તમાન કાયદા મુજબ પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા સ્કીમમાં ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. નો તથા ભવિષ્યમાં કોઈ બદલાવના કારણે એફ.એસ.આઈ. વધારે નીકળે તો પ્રથમ પક્ષકારને તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનો હકક, અધિકાર રહેશે નહી

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

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

સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેનારના નામે સરકારી દફતરે દાખલ કરવા વેચાણ લેનારના હકકો પુરવાર કરવા કાયદા મુજબનો જે કાંઈ લખાણો, જવાબો, કબુલાતો , સહીઓની વેચાણ લેનારને જરૂર પડે તે તમામ વેચાણ લેનાર કે તેમના વકીલ મુખત્યાર જણાવે તે પ્રમાણે વેચાણ આપનાર કરી આપશે અથવા તે બદલ તજવીજ કરશે તેમજ તેમ કરી આપવા બંધાયેલા છે.

આ દસ્તાવેજ અંગેનો સઘળો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી ઈત્યાદિ તમામ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી, વેલ્યુએશન અંગેની વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે.

મજકુર મિલ્કત અંગેના આજદિન સુધીના જે કાંઈ કરવેરા ભરવાના આવે તે તમામ વેચાણ આપનારે ભરપાઈ કરી દીધા છે. હવે પછીના જે કાંઈ વેરા ભરવાના આવે તે તમામ વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાના છે. આ બાબતે વેચાણ થયા પહેલાની તારીખના અગાઉના કોઈપણ લહેણાં નીકળે તો તે વેચાણ આપનારે ભરી આપવાની જવાબદારી રહેશે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે, હાલ સુધી કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર કે સેમી ગર્વમેન્ટ બોડી તરફથી કોઈ નોટિસ નીકળી નથી કે બજી નથી.

કેન્દ્ર સરકારના બજેટ મુજબ આવા કોમ્પલેક્ષના બાંધકામ અંગે જી.એસ.ટી. ની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. જેથી ભવિષ્યમાં વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે જે કાંઈ જી.એસ.ટી. ભરવાની જવાબદારી આવે તે વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

ગામનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	મિલ્કતનું વર્ણન	ક્ષેત્રફળ
મોજે ગામ – તવરા તા.જી. ભરૂચ	૨૪ / ૧૧૯	"રંગ એસેન્સ" ફલેટ નંબર :........	બાંધકામનો કાર્પેટ એરિયા : .... ચો.મીટર બાલ્કની તથા વોશ એરીયા નો કાર્પેટ એરિયા : ...... ચો.મીટર

લખી આપનાર એક તરફવાળા

લખી લેનાર બીજી તરફવાળા

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

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

આ કરારની કોઈપણ બાબતમાંથી ઉભા થતા કોઈ પણ પ્રકારના ઝઘડા, મતભેદો, તકરારો પક્ષકારોએ ""રેરા"" ના કાયદા હેઠળ પ્રસ્થાપિત સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ લઈ જવાના રહેશે.

આ કરારની કોઈ શરત જે રેરાના કાયદા અને નિયમો થી સુસંગત ન હોય તે માન્ય ગણાશે નહી બાકી તે સિવાયની કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો અમલમાં રહેશે અને બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

આ કરારમાં બાનાખત થયા પછી કરવામાં આવેલ છે જેથી સદર બાનાખતના અનુસંધાનમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે તેવુ ગણાશે અને બાનાખતની અમલ માં રહેતી શરતો આ કરારમાં પણ માન્ય ગણાશે.

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

અત્રે.......................................મતુ   તત્રે.......................................શાખ

<u>લખી આપનાર એક તરફવાળા</u>   <u>સાક્ષી</u>

રાધા મોહન પાર્ટી પ્લોટ ના વહીવટકર્તા
ભાગીદારશ્રી

___________________________   ___________________________

(........................)

____

<u>પરિશિષ્ટ</u>

લખી આપનાર એક તરફવાળા નું નામ તથા સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
રાધા મોહન પાર્ટી પ્લોટ ના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી ____________________ (......................)		

લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા નું નામ તથા સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
____________________ ( )		