<u>વેચાણ</u> <u>દસ્તાવેજ</u>

રાજકોટ તાલુકાનાં ઘંટેશ્વર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૬ પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૨૩૪૩.૦૦ નાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા "અંજલી પાર્ક" તરીકે ઓળખાતાં રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી પ્લોટ નં. ૬૪ માંહેનાં પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ નાં સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૧ <u>*થી*</u> સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૨૪, એમ મળી ચોવીસ સબ–પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૮૬.૪૮ ઉપરનાં "સિલ્વર રેસીડેન્સી–૨" ના નામથી ઓળખાતા બંગ્લોઝ વાળા પ્રોજેકટમાં આવેલ સબ–પ્લોટ નં. .... ની જમીન ચો.મી.આ. .... (બાંધકામ ચો.મી.આ. ....) સહિતનાં બંગ્લોઝ નં. .... નો રૂા. ..../– માં વેચાણ દસ્તાવેજ.

ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૬/૩, એફ. પી. નં. ૨૭/૧ પૈકી

વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા

<u>લેનાર :–</u>

શ્રી

ઉ.વ.આ.   , હિન્દુ, વેપાર, **PAN :**

સરનામું :

......તે બંગ્લોઝ ખરીદનારા.

<u>જોગ લખી આપનાર :–</u>

"સિલ્વર રેસીડેન્સી એન્ટરપ્રાઈઝ", **PAN : AETFS1723B** ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

૧) અમિત મહેન્દ્રભાઈ ભીમજીયાણી, ઉ.વ.આ.૪૧, હિન્દુ, વેપાર,

૨) ભૂતા પલક આશિષ, ઉ.વ.આ.૪૦, હિન્દુ, વેપાર,

૩) ભીમજિયાણી જીગીષા ભારતભાઈ, ઉ.વ.આ.૪૧, હિન્દુ, વેપાર,

૪) હેમાંગી જયેશ બુધ્ધદેવ, ઉ.વ.આ.૫૩, હિન્દુ, વેપાર,

૫) મહેશ છબીલદાસ જોષી, ઉ.વ.આ.૪૫, હિન્દુ, વેપાર,

૬) સોનપાલ નીધિ હાર્દિકભાઈ, ઉ.વ.આ.૩૪, હિન્દુ, વેપાર,

૭) ભીમજિયાણી નીરજ અશોકભાઈ, ઉ.વ.આ.૩૯, હિન્દુ, વેપાર,

૮) ઉનડકટ નીરવ વ્રજલાલ, ઉ.વ.આ.૪૩, હિન્દુ, વેપાર,

બધાનું સરનામું : ઘંટેશ્વર સર્વે નં. ૯૬ પૈકી ૧, અંજલી પાર્ક, સિલ્વર વેલી પાસે, ન્યુ ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, જામનગર રોડ, રાજકોટ.

ઉપરોકત નં. (૭) જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે

.... તે બંગ્લોઝ વેચનારા.

જત અમો બંગ્લોઝ વેચાણ કરનાર તમો બંગ્લોઝ ખરીદનાર જોગ તમોએ વેચાણ રાખેલ બંગ્લોઝ અંગે નક્કી કરેલ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની ખાત્રી આપતા તમારા જોગ આ બંગ્લોઝનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

[૧] ગુજરાત રાજયનાં **રાજકોટ જિલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં ઘંટેશ્વર** ગામનાં **રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૬ પૈકી ૧** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૨૩૪૩.૦૦** નાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"અંજલી પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતાં **રહેણાંકનાં હેતુ** માટેનાં બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી પ્લોટ નં. ૬૪ માંહેનાં **પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪** નાં **સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૧ *થી* સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૨૫**, એમ મળી **પચ્ચીસ સબ–પ્લોટસની કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૨૯૭૦.૦૨** અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૭૦૧ તા. ૦૮/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજથી શ્રી હેમાંગીબેન જયેશભાઈ બુધ્ધદેવ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ **સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૧ *થી* સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૨૪**, એમ મળી **ચોવીસ સબ–પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૮૬.૪૮** ઉપર બાંધકામ પરવાનગી / (ફોર્મ નં. ડી) – ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"સિલ્વર રેસીડેન્સી–૨"** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બંગ્લોઝનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, ઉપરોકત બંગ્લોઝ અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના આવેલ છે, તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

"સિલ્વર રેસીડેન્સી એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સતા – અધિકારની રૂ એ આ ડોકયુમેન્ટમાં સહી કરવા સહિતની અમોને સત્તા છે. તેવું આથી પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

[૨] સદરહુ નીચે "પરિશિષ્ટ–એ" માં વર્ણવેલ **"સિલ્વર રેસીડેન્સી–૨"** ના નામથી ઓળખાતા બંગ્લોઝ વાળા પ્રોજેકટમાં આવેલ **સબ–પ્લોટ નં. .... ની જમીન ચો.મી.આ. .... (બાંધકામ ચો.મી.આ. ....) સહિતનાં બંગ્લોઝ નં. ....** તમોને અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હક્કો સહિત **રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરામાં** વેચાણ આપેલ છે, તેનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે ભાગીદારી પેઢીએ તમારી પાસેથી સ્વીકારી લઈ, સદરહુ બંગ્લોઝનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી તથા પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને અમો ભાગીદારી પેઢીએ સોંપી આપેલ છે, જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. તેથી તમારા જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ રજીસ્ટર કરાવી આપીએ છીએ. (તમોને વેચાણ

આપેલ બંગ્લોઝ નં. .... ને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બંગ્લોઝ" તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

[૩] સદરહુ બંગ્લોઝ તમોને અમારા તમામ પ્રકારના સુખાધિકારના તથા ઈઝમેન્ટના હકકો સહિત વેચાણથી આપેલ છે. જે તમો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો વેચાણ કરજો, સદરહુ બંગ્લોઝ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટીની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝ – નિતિ – નિયમ ને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છો. તેમાં હવેથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો કે ભાગીદારોનો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ કે એસાઈનીઝનો લેશમાત્ર હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિં. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ સંબંધે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે સાથે રહીને નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

[૪] સદરહુ બંગ્લોઝ ઉપર ભાગીદારી પેઢીએ કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી, બેંક, સંસ્થા, વ્યકિત, પેઢી કે અન્ય કોઈપણ પાસેથી લોન મેળવેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી, એટલે કે સદરહુ બંગ્લોઝ સંપુર્ણ બોજા રહિત છે. તેવું તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહુ બંગ્લોઝ વેચાણ આપેલ છે.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

સદરહુ બંગ્લોઝના ચુકતે અવેજની રકમ અમોને તમારા તરફથી ઉપરની વિગતે મળેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. હવે અવેજ સંબંધે અમારે કશો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર રહેતો નથી કે લેવાનો નથી તેની આથી ખાત્રી, વચન અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

[૫] **"સિલ્વર રેસીડેન્સી–૨"** ના નામથી ઓળખાતા બંગ્લોઝ વાળા પ્રોજેકટની ચર્તુ:સીમા આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–એ" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે, તથા તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ બંગ્લોઝનું વર્ણન તેમજ ચર્તુ:સીમાની વિગત "પરિશિષ્ટ–બી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

[૬] સદરહુ બંગ્લોઝ દરેક સરકારી કચેરીઓમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહુ બંગ્લોઝને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈકર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર, પીજીવીસીએલના બિલની રકમ, વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરપાઈ કરી આપવાના છે. હવે પછીના આવા તમામ વેરાઓ સદરહુ બંગ્લોઝને લગતાં તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

[૭] સદરહુ બંગ્લોઝના સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) આ વેચાણ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–બી" માં સદરહુ બંગ્લોઝનો એરીયા દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ દર્શાવેલ છે, તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(બી) સદરહુ બંગ્લોઝ / પ્રોજેકટના પ્લાન, પરવાનગી સહિતનાં અન્ય ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝ, બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ–મટીરીયલ્સ, કવોલીટી અને સ્પેશીફીકેશન, બારી, બારણા, પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, ઈલે. ફીટીંગ, ફલોરીંગ, કલરકામ વિગેરે તથા તેની ગુણવતા તથા બાંધકામની સગવડતા વિગેરે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી લીધેલ છે, અને નકિક થયા મુજબનું તથા મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ તથા સક્ષમ ઓથોરીટી તથા રૂડા / રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા રેરાની ગાઈડ લાઈન તેમજ ધારા ધોરણ મુજબ સંપુર્ણ રીતે સંતોષકારક બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તેની તમોએ જાતે ખાત્રી કરેલ છે અને તમો ખરીદનારાને ઉપરોકત હકીકતો અંગે કોઈ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં ઉઠાવવાના નથી, તેવી ખાત્રી બદલ તમોએ કબુલાત બદલ આ નીચે સહી કરેલ છે.

(સી) સદરહુ બંગ્લોઝના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, વ્હાઈટ–વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. બંગ્લોઝ ધારકે બંગ્લોઝના બારી, બારણા કે એલીવેશનમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે બહારના રંગ રોગાનમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. તેમજ સમગ્ર પ્રોજેકટને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર, સદરહુ પ્રોજેકટના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ બંગ્લોઝ વેચાણ રાખેલ છે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ એરીયા વાળા બંગ્લોઝ સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો–કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. ભવિષ્યમાં કુદરતી કે આકસ્મિક આફતો જેવી કે ધરતીકંપ, આગ, વાવાઝોડુ, તોફાન તેમજ અન્ય કાબુ બહારના કારણોસર જો આ પ્રોજેકટને નુકશાન પહોંચે કે પડી જાય તે બાબતે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદરહુ બંગ્લોઝ તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે.

(ઈ) પ્રોજેકટમાં તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ બંગ્લોઝ ઉપરાંત બાકીના બંગ્લોઝનું પણ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે, એટલે તમો પ્રોજેકટ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આગળ–પાછળ, આજુબાજુ વાળાના શાંત કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(એફ) પ્રોજેકટમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે અને આવી કોમન લાઈનો જે–તે બંગ્લોઝ, રોડ–રસ્તા વિગેરે માંથી પસાર થાય છે અને તેમાં જે–તે બંગ્લોઝ ધારકે, કબજેદારે કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ, સુવિધા કરી આપવાની છે અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત, અવરોધ કરવાનો નથી કે બંગ્લોઝને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(જી) પ્રોજેકટના રોડ–રસ્તા, વિગેરેનો ઉપયોગ હલન ચલન પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી, તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાનાં નથી કે આવી કોમન જગ્યામાં પાળેલ કોઈપણ પશુ, પક્ષી, જાનવરોને રાખવાના નથી કે કોમર્શીયલ વાહનો પણ રાખવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ બંગ્લોઝ તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં આવી પ્રવૃતિ કરવામાં આવશે તો તેની સામે કાયદેસરની કાનૂની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

(એચ) સદરહુ બંગ્લોઝમાં વાયબ્રેશન થાય કે ઘોંઘાટ થાય કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન પહોંચે તેવા મશીન બેસાડવાના નથી અને તેનો ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. આ બંગ્લોઝ રહેણાંકના હેતુ સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ બંગ્લોઝનો ઉપયોગ કરી શકશો નહિં.

(આઈ) આ પ્રોજેકટના બાંધકામ સંબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

(જે) સદરહુ મિલ્કત હેઠળની સઘળી જમીન અંગે જે–જે શરતોએ બાંધકામ પરવાનગી – સબ–પ્લોટીંગ પરમીશન, લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી વિગેરે ઈસ્યુ કરવામાં છે, પ્લાન પાસ કરવામાં છે, અને સદરહુ જમીન અંગે કલેકટર કચેરી, રાજકોટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે, તે તમામે તમામ ડોકયુમેન્ટસ તમોએ જોઈ – તપાસી, જાતે ખાત્રી કરેલ છે. આ દસ્તાવેજમાં લખેલ શરતો, દરેક પ્રકારની પરવાનગી – પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી સહિતનાં ઉતરોતર તમામ ડોકયુમેન્ટસમાં ઉલ્લેખ કરાયેલ તમામે તમામ શરતોને આધિન રહીને તમોને સદરહુ મિલ્કત વેંચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેનું વખતોવખત તમોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ આવી કોઈપણ શરતભંગ અંગે કોઈ કચેરી દ્વારા કોઈ શિક્ષાત્મક કાર્યવાહી કે દંડ, પેનલ્ટી વિગેરે તમામ અંગેની તથા પરિણામ અંગેની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. જેની આથી તમોએ કબુલાત આપી આ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે.

(કે) ઉપરોકત પ્રોજેકટ અંગે વેચનાર પેઢીએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ નં. .... તા. .... થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર વચ્ચે નકિક થયા મુજબની કામગીરી, ગુણવતા કે જવાબદારી કે સેવા વિગેરે છે, જેની તમો ખરીદનારાએ ખાત્રી કરેલ છે. કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ અથવા એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપને કારણે, સેવાને કારણે, ગુણવતાને કારણે થયેલ હોય, તેવી ખામીઓ કે જે અમો બિલ્ડરના કંટ્રોલ બહાર હોય, તેવી ખામીઓ માટે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં.

ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. જે તે બંગ્લોઝ ધારક – ઓનર્સ નો રહેશે.

આ પ્રોજેકટનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ પ્રોજેકટની એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો કલેઈમ નહિ કરીએ, આવા તમામ હકકો જે તે ઓનર્સના રહેશે.

આ બંગ્લોઝના સહમાલીકનું એસોસીએશન ઓફ પર્સન / સોસાયટીની રચના કરવાની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય, તો તેના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનુ બંધારણ ઘડવાની,

હોદેદારની નિમણુંક કરવાની તથા પ્રવર્તમાન કાયદા તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવા પ્રોજેકટને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજી. ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલીકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવપલમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધીત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધીત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ દસ્તાવેજ હેઠળ હકુમત રહેશે.

રેરા નિયમ મુજબનાં વેચાણ કરાર નં. .... તા. .... માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હકકો, અધિકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિગેરે બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

સેવરાબીલીટી અલગતા બાબત : આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ, કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી, અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

[૮] આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ બંગ્લોઝમાં રહેલ ઈલેકટ્રીક કનેકશન આજ તારીખથી દિવસ–૪૫ માં તમોએ તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ બંગ્લોઝ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલે. કનેકશન પીજીવીસીએલને પરત સોંપી અમારે ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ, તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ. જેની તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો.

[૯] સદરહુ બંગ્લોઝને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હક્ક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી બરાબર હોવાનું કબુલ, મંજુર રાખતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપેલ છે.

૧ ગામનો નમુનો નં. ૬ (હકક પત્રક) તથા ગામનો નમુનો નં. ૭/૧૨ તથા ગામનો નમુનો નં. ૮–અ ની નકલ.

૨ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૪૦૯૦ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ શ્રી કેતનભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા વિગેરે જોગ શ્રી રમેશભાઈ દેવદાનભાઈ આહીરે કરી આપેલ છે તેની નકલ.

૩	લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક : નં. રૂડા / ટેક / ડેવ / ઘંટેશ્વર / ૨૬૬ / ૦૭ / ૨૪૦૪ તા. ૨૫/૦૮/૨૦૦૮ તથા લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.
૪	બીનખેતી હુકમ નં. એનએ / લેરેકોક / ૬૫ / કેસ નં. ૪૦ / ૦૮–૦૯ તા. ૨૫/૧૧/૨૦૦૮ ની નકલ.
૫	શ્રી કેતનભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા વિગેરેએ શ્રી દિનેશભાઈ ડાયાભાઈ ઢોલરીયા જોગ કરી આપેલ રજી. કુલ મુખત્યાર નામું અનુક્રમ નં. ૧૧૫૩૩ તા. ૨૯/૧૧/૨૦૦૮ ની નકલ.
૬	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૮૮૧ તા. ૨૭/૦૩/૨૦૦૯ ના રોજ અનુરાધા રીયલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ જોગ શ્રી કેતનભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા વિગેરેના કુલ મુખત્યાર તથા જાતેથી શ્રી દિનેશભાઈ ડાયાભાઈ ઢોલરીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૭	અનુરાધા રીયલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડના મેમોરેન્ડમ એન્ડ આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશન તથા ઠરાવની નકલ.
૮	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૨૫૧ તા. ૧૦/૦૨/૨૦૧૦ ના રોજ શ્રી હેમાંગીબેન જયેશભાઈ બુધ્ધદેવ વિગેરે જોગ અનુરાધા રીયલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડના ડાયરેકટર તથા અન્ય ડાયરેકટર્સ વતી શ્રી મનહરલાલ નાથાભાઈ સાદરીયાએ કરી આપેલ છે તેની નકલ.
૯	જમીન આંકવા / ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરી વર્ગીકરણ નં. ૧૦૯ તા. ૨૯/૦૭/૨૦૨૨ તથા સબ–પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.
૧૦	રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૭૦૧ તા. ૦૮/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ **"સિલ્વર રેસીડેન્સી એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી હેમાંગીબેન જયેશભાઈ બુધ્ધદેવ વિગેરેએ કરી આપેલ છે તેની નકલ. (સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૧ *થી* સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૨૫, એમ મળી પચ્ચીસ સબ–પ્લોટસ)
૧૧	**"સિલ્વર રેસીડેન્સી એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢીના રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૯૬૦ તા. ૧૭/૦૬/૨૦૨૨ ની નકલ.
૧૨	**"સિલ્વર રેસીડેન્સી એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામનો નમુનો નં. ૨ ની નકલ.
૧૩	બાંધકામ પરવાનગી / (ફોર્મ નં. ડી) – ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ.

[૧૦] આ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવા અંગેની ધોરણસરની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ફી, વેટ, ટી.ડી.એસ., જી.એસ.ટી. અથવા કોઈપણ સરકારી ટેક્ષ, વેરા ખર્ચ, ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી તમો બંગ્લોઝ ખરીદનારના શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

આ તમોને વેચાણ આપેલ બંગ્લોઝના દસ્તાવેજમાં જો કોઈ પણ જગ્યાએ શરતચુકથી ટાઈપીંગ ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતી રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, પ્લાન, સરકારી હુકમો, સરકારી રેકર્ડને જ અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

[૧૧] સદરહુ તમોને વેચાણ કરેલ બંગ્લોઝ પર સરકારશ્રીના જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટની ગાઈડ લાઈન્સ તથા ધારા ધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી. તમો પાસેથી વસુલ મેળવી સંબંધીત ડીપાર્ટમેન્ટના એકાઉન્ટે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. સદરહુ વેચાણ વ્યવહાર અંગે જી.એસ.ટી.

ડીપાર્ટમેન્ટ દ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈપણ હેડ તળે વધારાની જવાબદારી ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તેવા પ્રસંગે તેવી તમામ જવાબદારીની ચુકવણી તમો ખરીદનાર માત્રની છે અને રહેશે, અને જેમાં કસુર થયે તેવી જવાબદારીની રકમ અંગે આ બંગ્લોઝમાં સરકારશ્રીના જી.એસ.ટી. ડીપાર્ટમેન્ટનો અગ્રહકક રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સમજ આપી તે અંગે તમો ખરીદનારની કબુલાત મેળવી આજ રોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ બંગ્લોઝ વેચાણ કરેલ છે.

[૧૨] આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ "પરિશિષ્ટ–એ" તથા "પરિશિષ્ટ–બી" નીચે મુજબ છે.

<u>"પ રિ શિ ષ્ટ – એ"</u>

રાજકોટ તાલુકાનાં ઘંટેશ્વર ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૬ પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૨૩૪૩.૦૦ નાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"અંજલી પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતાં **રહેણાંકનાં** હેતુ માટેનાં બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી પ્લોટ નં. ૬૪ માંહેનાં **પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ નાં સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૧ <u>*થી*</u> સબ–પ્લોટ નં. ૨૭ થી ૩૯ + ૫૨ થી ૬૪ / ૨૪**, એમ મળી **ચોવીસ સબ–પ્લોટસની કુલ જમીન** ચો.મી.આ. ૨૩૮૬.૪૮ ઉપર **"સિલ્વર રેસીડેન્સી–૨"** ના નામથી ઓળખાતા બંગ્લોઝ વાળા પ્રોજેકટનું ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન / બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બંગ્લોઝનું બાંધકામ કરેલ છે. જેની ચર્તુઃ દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે.

આ મિલ્કતમાં અનડિવાઈડ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે.

<u>"પ રિ શિ ષ્ટ – બી"</u>

"સિલ્વર રેસીડેન્સી–૨" ના નામથી ઓળખાતા બંગ્લોઝ વાળા પ્રોજેકટમાં આવેલ **સબ–પ્લોટ નં. .... ની જમીન ચો.મી.આ. .... (બાંધકામ ચો.મી.આ. ....) સહિતનાં બંગ્લોઝ નં. ....** કે જેમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ – સગવડતા આવેલ છે, તે બંગ્લોઝની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુઃ દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ વગર, મુકત સંમતિથી અવેજની રકમ સ્વિકારી લખી આપેલ છે જે વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઝ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમોએ સહી કરી શાંખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : / ૧૨ / ૨૦૨૨

અત્ર.................................... મતુ અત્ર......................... શાખ

(૧)

ભીમજિયાણી નીરજ અશોકભાઈ
(તે **"સિલ્વર રેસીડેન્સી એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો
વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે)
(તે વેચનારા)

(૨)