JAYESH J PATEL MO-9558800188

YUG CONSULTANT

દસ્તાવેજ નંબર :– .... તારીખ :– ....

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજુ કરનારનું નામ :– હિરેન ઠાકોરલાલ મોદી

મોબાઈલ નંબર :–

આપનારનું નામ :– હિરેન ઠાકોરલાલ મોદી

લેનારનું નામ :–

મોબાઈલ નંબર :–

દુકાન નંબર :–

વેચાણ કિંમત :–

સ્ટેમ્પ કિંમત :–

–:: પરિશિષ્ટ ::–

જત ડી.ભરૂચ સબ ડી. ભરૂચ શહેર અંદર મોજે ગના ચાવજની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૧૪ પૈકીના એન.એ. થયેલ જમીનમાં પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૭૭ જેનો પ્રમોલગેશન પછી નવો રે.સર્વે નંબર–૫૦૨ અને ૭૮ જેનો પ્રમોલગેશન પછી નવો રે.સર્વે નંબર–૫૦૩ જે પ્લોટોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨.૨૫ ચો.મી. થાય છે. જે જમીનમાં "વિશ્વમ સ્કવેર" ના નામથી કોમ્પલેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે "વિશ્વમ સ્કવેર" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી ઉપરના ભાગે ફલેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પૈકી .... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નંબર–....... જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) આવેલ છે.=

–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો સવંત ૨૦૭૬ ના ...., ...વાર, તારીખ–......., માહે .... સને ૨૦૨૦ ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે,.....

જત ડી.ભરૂચ સબ ડી. ભરૂચ શહેર અંદર મોજે ગના ચાવજની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૧૪ પૈકીના એન.એ. થયેલ જમીનમાં પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૭૭ જેનો પ્રમોલગેશન પછી નવો રે.સર્વે નંબર–૫૦૨ અને ૭૮ જેનો પ્રમોલગેશન પછી નવો રે.સર્વે નંબર–૫૦૩ જે પ્લોટોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨.૨૫ ચો.મી. થાય છે. જે જમીનમાં "વિશ્વમ સ્કવેર" ના નામથી કોમ્પલેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે "વિશ્વમ સ્કવેર" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ૫ર દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી ઉપરના ભાગે ફલેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પૈકી .... ફલોર ૫ર આવેલ ફલેટ નંબર–....... જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) આવેલ છે. તે મિલ્કતનો વેચાણનો દસ્તાવેજ.

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફલોર	ફલેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

લખી આપનાર એક તરફવાળા જમીન માલિક (પ્રયોજક)	જાત	ઉવઆ.	ધંધો	રહેવાસી
શીવ એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદાર અને વહીવતકર્તા તરીકે હિરેન ઠાકોરલાલ મોદી ADHAR NO-7326 4683 1153 MO-98253 68073=	હિન્દુ	૩૯	વેપાર	એ/૪, ફલશ્રૃતિ સોસાયટી, ભરૂચ.

(જેઓને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક તરફવાળા લખી આપનાર જમીન 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.)

લખી લેનાર બીજા તરફવાળા (એલોટી)	જાત	ઉવઆ.	ધંધો	રહેવાસી

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

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.,

–:: જમીનનો ઈતિહાસ ::–

જત ડી.ભરૂચ સબ ડી. ભરૂચ શહેર અંદર મોજે ગના ચાવજની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૧૪ પૈકીના એન.એ. થયેલ જમીનમાં પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૭૭ જેનો પ્રમોલગેશન પછી નવો રે.સર્વે નંબર–૫૦૨ અને ૭૮ જેનો પ્રમોલગેશન પછી નવો રે.સર્વે નંબર–૫૦૩ જે પ્લોટોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨.૨૫ ચો.મી. થાય છે. જે જમીનમાં "વિશ્વમ સ્કવેર" ના નામથી કોમ્પલેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે "વિશ્વમ સ્કવેર" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ૫ર દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

ઉપરના ભાગે ફલેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પૈકી .... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નંબર–....... જેનો કાપર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) આવેલ છે. જે બાંધકામવાળી ફલેટ અમો વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની કોઈ બીજાના હકક દાવા અને હિસ્સા વિનાનો બીન જોખમી આવેલ છે. જેને વેચાણ કરવાનો હમો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. જે બાંધકામવાળો ફલેટની પુરેપુરી વિગત આ હેઠળ પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જે વિગત આ હેઠળ પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર ખુલ્લી જમીન અમો વેચાણ આપનારે શ્રી યાસ્મીનબેન સીરાજુદ્દીન માસ્તર પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હતી. જે વેચાણ દસ્તાવેજ ભરૂચની સબ–રજીસ્ટ્રર કચેરીમાં અનું નંબર–૧૮૧૬ તથા ૧૮૨૭ થી તારીખ–૧૮/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. ત્યારથી સદર જમીનના હમો વેચાણ આપનાર માલીક મુખત્યાર બને છે. અને ત્યાર બાદ જમીનમાં "વિશ્વમ સ્કવેર" કોમ્પલેક્ષ બનાવવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૧૪ વાળી જમીનની એન.એ.ની પરવાનથી તાલુકા પંચાયત કાર્યાલય ભરૂચના સાહેબે હુકમ ક્રમાંક : તા.પં./ભુમી/એન.એ./એસ.આર./૩૨ તારીખ–૦૬/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજથી હુકમ થયેલ છે. તે હુકમની ઝેરોક્ષ કોપી વેચાણ સહી/સિકકા વાળી નકલ આપેલ છે. તેની શરતોનું પાલન તમામ દુકાનદારો તથા ફલેટવાળા યાને વેચાણ રાખનારે કરવાનું રહેશે.

સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૧૪ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બાંધકામ અંગેની પરવાનગી ચાવજ ગ્રામ પંચાયત, ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : ૨૩ તારીખ–૧૮/૧૦/૨૦૧૧ થી આપવામાં આવેલ છે. ત્યાર બાદ કલેકટર કચેરી, ચીટનીશ શાખા, ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી / રિ.પ્લાન / બી.ખેતી / વશી / ૫૪૦૭ થી ૫૪૧૩ તારીખ–૦૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી રીવાઈઝ પરવાનગી મેળવેલ છે.

ત્યારબાદ ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : બૌડા / એકત્રીકરણ / વશી / ૪૦૪૧ તારીખ–૨૯/૦૯/૨૦૧૮ થી રે.સ.નંબર–૧૧૪ સબ પ્લોટ નંબર–૭૭ અને ૭૮ રી.સર્વે નંબર–૫૦૨ અને ૫૦૩ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨.૨૫ ચો.મી. જમીન એકત્રીકરણ માટેની પરવાનગી મેળવેલ છે.

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફલોર	ફલેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

ત્યાર બાદ ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : બૌડા / બાંધકામ પરવાનગી / BH-૧૨૧૮ / વશી / ૪૦૩૭ થી ૪૦૪૦, બાંધકામ પરવાનગી નંબર–૧૧૧૭ તારીખ–૨૯/૦૯/૨૦૧૮ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે.=

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

જત, અમો બીજા પક્ષવાળા ફલેટ માલીકોએ અમારી ફલેટનું રજીસ્ટર બાનાખત નંબર–............... તારીખ–.................. તથા મુદ્દત વધારાનો કરાર તારીખ–................. ના રોજ નોંધણી નંબર–.................... થી કરી આપેલ છે. તે મિલ્કત બીજા પક્ષવાળા ડેવલપ કરે છે. અમો બીજા પક્ષવાળાની સુચના મુજબ અમારી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી સ્થાવર મિલ્કત અમો / બીજા પક્ષવાળા / એકઝીકયુટર ડેવલપર પહેલા પક્ષવાળાને રૂા............../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા અવેજની રકમથી સુચિમાં જણાવેલ સદરહું ફ્લેટ વેચીએ છીએ. અમે અવેજની રકમ મેળવેલ છે. અને જેની વિગતો નીચે મુજબ છે અને આ ફ્લેટ અવેજની રકમના સંદર્ભમાં આ વેચાણ કરાર કરેલ છે. આજે અમો એકઝીકયુટર તમો / પહેલા પક્ષવાળાને સદરહું ફ્લેટ કબજો સુપ્રત કરીએ છીએ અને તમો / પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહું ફલેટનો કબજો સુચિમાં જણાવ્યા મુજબ માલીકીના હકક સાથે સ્વીકારવાનો રહેશે.

–:: વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત ::–

રૂપિયા	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	તારીખ
રૂા................/–	અંકે રૂપિયા .... પુરા.		

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

–:: વેચાણ આપેલ મિલ્કતની પરિશિષ્ટ–૧ ::–

જત ડી.ભરૂચ સબ ડી. ભરૂચ શહેર અંદર મોજે ગના ચાવજની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૧૪ પૈકીના એન.એ. થયેલ જમીનમાં પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૭૭ જેનો પ્રમોલગેશન પછી નવો રે.સર્વે નંબર–૫૦૨ અને ૭૮ જેનો પ્રમોલગેશન પછી નવો રે.સર્વે નંબર–૫૦૩ જે પ્લોટોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨.૨૫ ચો.મી. થાય છે. જે જમીનમાં "વિશ્વમ સ્કવેર" ના નામથી કોમ્પલેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે "વિશ્વમ સ્કવેર" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી ઉપરના ભાગે ફલેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પૈકી .... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નંબર–....... જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) આવેલ છે. જેનો વણવહેચાયેલો હિસ્સો .... ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ. જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

–:: ચતુરદિશા ::–

પુર્વમાં :– .... આવેલ છે.

પ્રશ્ચિમમાં :– .... આવેલ છે.

ઉત્તરમાં :– .... આવેલ છે.

દક્ષિણમાં :– .... આવેલ છે.

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 હકક, હિત, હિસ્સો કે સબંધ કે લાગભાગ રહયા 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 .... ચો.ફુટના કાર્પેટ એરીયા તથા બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) વાળો ફલેટ નંબર–......... માત્ર વેચાણ આપેલી છે. સબબ સદરહું એરીયાના ફલેટ સિવાય અન્ય કોઈ બાંધકામ વિગેરેમાં વેચાણ લેનારને કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી. સદરહું ફલેટના સહીયારા અને સામાન્ય ઉપયોગના તમામ સાધનો બાંધકામ વિગેરેની માલિકી અને મુખત્યાર "શીવ એન્ટરપ્રાઈઝ" બિલ્ડીગ એસોસીએશનના રહેશે.

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફલોર	ફલેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

–:: વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ફોટો ::–

લખી આપનાર એક તરફવાળા માલિક (પ્રયોજક)

....

લખી લેનાર બીજા તરફવાળા (એલોટી)

....

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

હવેથી મજકુર આ હેઠળ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ફ્લેટ 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 રહયા 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 મિલ્કત 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 પ્રસિધ્ધ થયેલ નથી કે બજેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલ્કત વેચાણ આપનારના હકકને બાધ આવે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કર્યુ 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 "વિશ્વમ સ્કવેર" કોમ્પલેક્ષ નામના રેસીડેન્સીયલ/ કોમર્શીયલ 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.

મજકુર આથી વેચાણ આપેલ મિલ્કત એ આખા રેસીડન્સીયલ / કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષનો ભાગ છે. સદરહું કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ તમામ ફલેટો/દુકાનો સહિતના બાંધકામોના નિભાવ તથા સમારકામ કરવા / કરાવવા અને મજકુર ફલેટો/દુકાનના તમામ માલિકો કબજેદારોની સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ વિગેરે કરવા "વિશ્વમ સ્કવેર" કોમ્પલેક્ષ એસોસીએશનના નામના એસોસીએશનના રચના કરવામાં આવી છે. મજકુર એસોસીએશન બંધારણ તથા નિયમો વેચાણ લેનારે વાંચ્યા છે. અને તેની

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

એક પ્રત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી છે. વેચાણ લેનારને સદરહું 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 અંગે વેચાણ આપનાર સુચના આપે તેનુ પાલન અને અમલ વેચાણ લેનારે કરવાના રહેશે. અને તેવી સગવડો અંગે આપવા પાત્ર ખર્ચ કે ફાળાની રકમ વેચાણ આપનાર ઠરાવે તે વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે. બીજી બધી બાબતો ઉપરાંત .....

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

(બ) મજકુર વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બાહય દેખાવમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરી કે કરાવી શકશે નહિ. તેમજ બિલ્ડીગના 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.

(ઈ) બિલ્ડીગના 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 નહિ.

સદરહું મિલ્કત વેચાણ લેનારના નામે સરકારી દફતરે દાખલ કરવા વેચાણ લેનારના હકકો પુરવાર કરવા કાયદા મુજબનો જે કાંઈ લખાણો, જવાબદ, કબુલાતો, સહીઓની વેચાણ લેનારને

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફલોર	ફલેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

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 પહેલાના 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 મિલ્કત અંગે જે કાંઈ જી.એસ.ટી. ભરવાની જવાબદારી આવે તે વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તરકાર 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.

સદરહું પ્રોજેકટ બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરની રહેશે નથી. તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીયેશનનો રહેશે.

રદ કરવા બાબત. (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ યુકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલો નિયમો અને વી નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાનો 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 વિશ્વમ સ્કવેર બાબતે એસોશીએશન કે સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો બીજા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોશીએશન જે કાંઈ ઈમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવિધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઈંટેનન્સ બાબતે, મિલ્કતના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલ્કતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સિકયુરીટી બાબતે, પાર્કિંગ બાબતે, વખતોવખત જે કાંઈ નીતી–નિયમો ઠરાવો તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે તેનું તમો બીજા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ હમો પહેલા પક્ષનાઓ દ્વારા સદરહું વિશ્વમ સ્કવેર પ્રોજેકટ સંબધે ઈલેકટ્રીકટ કનેકશન, લીફટ સેફટી–લીફટ મેઈંટેનન્સ, ફાયર સેફટી–મેઈંટેનન્સ, સુકા–ભીના કચના નિકાલ, તેના મેઈંટેનન્સ વિગેરે માટે જે કાઈ પરવાનગી જે તે શરતોને આધિન મેળવવામાં આવેલ હોય, તેની તમામ શરતોનું તમો પહેલા પક્ષનાઓએ સંપૂર્ણપણે પાલન કરવાનું રહેશે, અને જે તે એજન્સીનો કોન્ટ્રાકટ પુર્ણ થયે અગર પરવાનગી પુર્ણ થયેથી, સ્વ–ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષનાઓએ અગર સોસાયટી / એસોસિએશને તેવી પરવાનગી / કોન્ટ્રાકટર રીન્યુ કરાવી લેવાનો રહેશે.

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

આ કરારની કોઈ શરત જે રેરાના કાયદા અને નિયમોથી 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 અમલમાં રહેતી શરતો આ કરારમાં પણ માન્ય ગણાશે.

સદર વેચાણનો દસ્તાવેજ લખી આપનાર અમો બંને પક્ષકારોએ સમજી, વિચારી કોઈપણ જાતના દાબ, દબાણ, ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપેલ છે જે અમો બંને પક્ષકાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ–મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	રેસીડેન્સીનું નામ
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

સ્થળ :–

તારીખ–

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

<u>લખી આપનાર એક તરફવાળા</u>
<u>માલિક (પ્રયોજક)</u>

શીવ એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદાર અને
વહીવતકર્તા તરીકે હિરેન ઠાકોરલાલ મોદી

——————————————————   ——————————————————

——————————————————

ગામનું નામ	**સર્વે નંબર**	**ફ્લોર**	**ફ્લેટ નંબર**	**કાર્પેટ એરીયા**	**બિલ્ટઅપ એરીયા**	**રેસીડેન્સીનું નામ**
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર

–:: પરિશિષ્ટ ::–

લખી આપનાર એક તરફવાળા માલિક (પ્રયોજક)	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**
શીવ એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદાર અને વહીવતકર્તા તરીકે હિરેન ઠાકોરલાલ મોદી —————————————————		

લખી લેનાર બીજા તરફવાળા (એલોટી)	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**
  —————————————————		

ગામનું નામ	**સર્વે નંબર**	**ફલોર**	**ફલેટ નંબર**	**કાર્પેટ એરીયા**	**બિલ્ટઅપ એરીયા**	**રેસીડેન્સીનું નામ**
મોજે.ચાવજ, તા.જી.ભરૂચ.	૧૧૪ પૈકી					વિશ્વમ સ્કવેર