

વેચાણ દસ્તાવેજ

મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૩૨૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮.૦૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "માધવઆનંદ જયોત" પૈકી ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરાનો...

આજરોજ સંવત ૨૦૭૭ ના વરસે ફાગણ વદ ૧૦ ને તારીખ ૦૬ મી ને માહે એપ્રિલ ને વાર મંગળવાર સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને :-

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર :-, ઉ.વ.આ., ધંધો -, રહે. મુ.પો., ઠે., તા. જી. (આધાર નં.) (પાન નં.) (મો.)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો વેચાણ રાખનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર યાને વેચાણ રાખનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઝ, કુલ મુખ્તયાર, સક્સેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.)

તે જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર :- બાપા સીતારામ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર વેલજીભાઈ ધનાભાઈ આયર, ઉ.વ.આ. ૫૮, ધંધો - વેપાર, રહે. મુ.પો. વિધાનગર, ઠે. ૩૯, મેઘવિલા, રવિકિરણ સોસાયટી, લક્ષ્મીનારાયણ વિહાસ સોસાયટી પાછળ, તા.જી.આણંદ. (પાન નં. ABUPA1580A) (આધાર નં. ૩૯૪૪ ૮૩૩૫ ૮૬૩૬) (મો. ૯૮૨૪૫૩૬૩૧૩)

(બાપા સીતારામ ડેવલોપર્સનો પાન નં. AAWFB6637Q) બાપા સીતારામ ડેવલોપર્સનું સરનામું, મુ.પો.કરમસદ, ઠે. દુકાન નં. જી/૧, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, માધવઆનંદ કોમર્શીયલ, કરમસદ - વિધાનગર રોડ, તા.જી.આણંદ.)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર યાને વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઝ, કુલ મુખ્તયાર, સક્સેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.)

તે જત અમો વેચાણ આપનાર તે તમો વેચાણ રાખનારાઓને અમારી નીચે મુજબ વર્ણનવાળી મિલકત અંગે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ કે....

જત રજી સ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૩૨૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮.૦૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "માધવઆનંદ જયોત" ના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :- લાગુ સી.સ.નં. ૩૨૧ વાળી મિલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- લાગુ મારગ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ સી.સ.નં. ૩૧૫ વાળી મિલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે :- લાગુ મારગ આવેલ છે.

એ ખુંટ ચાર વચલી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "માધવ આનંદ જયોત" નામના કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલ ફ્લોર નો ફ્લેટ નં. જે તમો ને નીચે જણાવેલ શીડયુલમાં દર્શાવેલ મિલકત તમોને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

—: શીડયુલ :-

મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૩૨૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮.૦૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "માધવ આનંદ જયોત" પૈકી ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. જેનું પ્લાન મુજબનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. તથા તેને હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :—
 દક્ષિણે :—
 ઉપર :—
 નીચે :—

ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ ચાર વચલી મિલકત અમો વેચાણ આપનારે સીટી સર્વે નંબર ૩૨૨ વાળી મિલકત તેના મુળ માલિક કબજેદાર નામે સંદીપભાઈ કિશોરભાઈ રાવ પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૮૩૭ તારીખ ૨૧/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. અને સરકારી રેકર્ડમાં અમારા નામ ચાલે છે. આમ સદર મિલકત અમો વેચાણ આપનારની માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. તેના ચાલ નિકાલ તથા રસ્તા વાપરતા અને ભોગવતા આવ્યા છીએ તેવા તમામ પ્રકારના હકકો સહીતની મિલકત અમો વેચાણ આપનાર ના ઓ મજકુર મિલકતનો સ્થળે પ્રત્યક્ષ, શાંત કબજો ભોગવટો તમો વેચાણ રાખનારને સોંપેલ છે પ્રત્યક્ષ માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે, જેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ કે હકક કે ઈલાખો આવેલ નથી. સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનાર સિવાય બીજા અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે વેચાણ લખી આપેલ નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ કોઈ લોન કે તારણામાં કે બોજામાં કે જામીનમાં બોજામાં કે ખાનગી બોજામાં આવેલ નથી. સદરહુ જમીન પર અમોએ કોઈપણ જાતનું ધીરાણ, મોરગેજ, શાનગીરો, પ્રાઈવેટ શ્રોફની, તેમજ કોઈ કામ અર્ધસરકારી તેમજ સરકારી માંથી મોરગેજ કરેલ નથી. તેવો અમો પાકો ભરોસો આપીએ છીએ. આ મીલકતમાં અગાઉનો કોઈપણ જાતનો બોજો નીકળે તો તેની ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે. તેના રાઈટ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે. તેવો તમોને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી સદરહુ ફ્લેટ તેના અંગેના અમોને આજરોજ યાવત ચંદ્ર દિવા કરો ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીને માટે કુલ અભ્રમ ન દાવે આકાશથી પાતાળ સુધી અઘાટ વેચાણ લખી આપી છે. અવેજ ની ચુકતે રૂ./— અંકે રૂપિયા લાખ પુરામાં વેચાણ આપેલ છે અને જે વેચાણ અવેજ અમો વેચાણ આપનારે સ્વીકારેલ છે જે નીચેની વિગતે મળેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	તારીખ
-----	----------	-------------	-------

એ રીતે જણવ્યા મુજબ સદર મિલકતની પુરેપુરી વેચાણ અવેજ કિંમત જે અમો વેચાણ આપનારે સ્વીકારેલ છે જે અમોને મળ્યા બરાબર છે. ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચ્ચે આવેલ મિલકત તમોને તમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટે સોંપી તેમજ "બાપા સીતારામ ડેવલોપર્સ" માં આપવામાં આજનાર તમામ પ્રકારની ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ મેળવવાના તમામ પ્રકારના હકક તથા સુખાધિકાર સહીત તેના તમો વેચાણ રાખનારોને મજકુર મિલકતના કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર ઠરાવ્યા છે.

માટે હવે પછી સદરહુ મિલકતમાં તમો વેચાણ રાખનાર વસો-વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ, કરો-કરાવો યા હરકોઈ રીતે તબદીલ કરો-કરાવો તેમાં વસો-વસાવો, અગર હરકોઈ રીતે વેચાણ કરો, યાને તમારી મરજી મુજબ મનગમતો ઉપભોગ ઉપયોગ કરો કરાવો તેમાં અમો અમારા વારસોનો કોઈપણ જાતનો હક્કદાવો રહ્યો નથી. અને કરીએ તો આથી રદબાતલ છે.

શરતો :—

(૧) સદરહુ મિલકત કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી કે રાષ્ટ્રસચકૃત બેંક કે કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા કે શીડયુલ બેંક કે કોર્ટ કચેરી તરફથી ટાંચમાં લેવા માટેની કોઈપણ કાર્યવાહી ચાલતી નથી તેમજ સીક્યુરીટાઈઝન એન્ડ રીકન્સ્ટ્રક્શન ઓફ ફાઈનાન્સીયલ એસેટ્સ એન્ડ ઈન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સીક્યુરીટી ઈન્ટરેસ્ટ એક્ટ હેઠળ કાર્યવાહી થયેલ નથી કે હાલમાં ચાલુ નથી. સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનાર સિવાય બીજા અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે વેચાણ લખી આપેલ નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ કોઈ લોન કે તારણામાં કે બોજામાં કે જામીનમાં બોજામાં કે ખાનગી બોજામાં આવેલ નથી. સદરહુ જમીન પર અમોએ કોઈપણ

જાતનું ધીરાણ, મોરગેજ, શાનગીરો, પ્રાઈવેટ શ્રોફની, તેમજ કોઈ કામ અર્ધસરકારી તેમજ સરકારી માંથી મોરગેજ કરેલ નથી. તેવો અમો પાકો ભરોસો આપીએ છીએ. આ મીલકતમાં અગાઉનો કોઈપણ જાતનો બોજો નીકળે તો તેની ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે. તેના રાઈટ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે. સદરહું મિલકત અમો જે કેપેસિટીમાં ધારણ કરીએ છીએ તે કેપેસિટીમાં તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૨) સદર કોમ્પલેક્ષના બહુમાળી બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ માટે મુકવામાં આવેલ કોમન રસ્તાઓ, દાદર, લાઈટ, પાણી, લીફ્ટ વિગેરેનો તથા વોચમેન વિગેરેનો જે ખર્ચ થાય તેનો ફાળો પડતો હીસ્સો જે તે એસોસીએશનના વહીવટકર્તાઓને નિયમીત રીતે તમો વેચાણ લેનારે ચુકવી આપવાનો છે.

(૩) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ કરેલ છે. તેનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક માટે જે કરવાનો છે અને તેમાં "માધવ આનંદ જયોત" ના અન્ય સહમાલિકોને કોઈ નુકશાન ન થાય કે કોઈ ન્યુસન્સ ઉભું થાય કે કોઈની લાગણી દુભાઈ તેવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ રાખનારે કરવાનું નથી.

(૪) "માધવ આનંદ જયોત" ના નામથી બાંધવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો કોઈ અધિકાર તમો વેચાણ રાખનારને આપવામાં આવેલ નથી.

(૫) "માધવ આનંદ જયોત" તમામ સભ્યો એસોસીએશન કે મંડળ ઉભું કરે તેના સભ્ય થવું તમો વેચાણ રાખનારે ફરજીયાત છે અને તેનો જે તે નિતિનિયમો કે ધારાધોરણો મુજબ તમારે વર્તવાનું રહેશે.

(૬) "માધવ આનંદ જયોત" નુ માળખું ભવિષ્યમાં પડે આખડે તો અગર તો કુદરતી આકસ્મિક સંજોગો અનુસાર રજા કજા થાય તો સંયુક્ત કબજા માલિકીના ધોરણસર રહી તેમ હાલ જે સ્થિતિમાં બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેમ બાંધકામ કરવા તમો હક્કદાર છો.

(૭) સદરહું જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરીયા તથા ફેસિલીટીસ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે. તે બાબત ની બીજી તરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલકતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં/ખરીદનાર ની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકો ને કોમન ફેસિલીટીઝ ક્ષેત્રફળ સગવડો, સવલતો વિગેરેનો વપરાશ કરવા હક્કદાર બનશે.

(૮) તકરાર અને તેનું નિવરાણ :- જો વેચાણ કરનાર અને ખરીદનાર વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે શરતોનો ભંગ કે કોઈ તકરાર થાય તો કરારના પક્ષકારો તો રેરા કાયદા હેઠળ પોતાની તકરારનો નિવારણ લાવવાનું રહેશે.

(૯) ખરીદનાર પક્ષકાર સદર સોસાયટી માટે પ્રમોટર ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ એસોસીએશનના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું રહેશે અને સદર એસોસીએશનના સમયે – સમયે નક્કી કરેલા નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. ખરીદનાર સમય સમયે મરામત નક્કી કરેલ જરૂરી રકમ એસોસીએશનમાં આપવાની રહેશે અને સોસાયટીના નક્કી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૦) આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી 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 અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતીહતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૧) પ્રમોટર અને એલોટી ધ્વારા કરવામાં કરવામાં આવેલ બાનાખત તા. જે રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે અને જેનો નંબર ના આધારે આ વેચાણખત થયેલ છે.

(૧૨) મજકુર મિલકતના તમામ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ મજકુર મિલકત તદ્દન બોજારહિત છે તેમજ મજકુર મિલકત બીજા કોઈનો ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, બાનાખત કે અન્ય કોઈ કરાર ધ્વારા ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી તેમજ મજકુર મિલકત કોઈપણ લોન અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે સરકારી કચેરીમાં કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ, અપીલ, રીવીઝન કે દાવાઓ પેન્ડીંગ નથી તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી મજકુર મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારે વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩) વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા અને અગાસી ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હકક રહેશે નહીં. ફક્ત એસોસીએશન ઓફ એલોટીનો જ હકક રહેશે.

(૧૪) મજકુર મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને સોંપેલ છે. મજકુર મિલકતને લગતા ગુજરાત સરકાર, કેન્દ્ર સરકાર તથા સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થાના કર, શિક્ષણ વેરો, જમીન મહેસુલ તથા જેવા તમામ પ્રકારના વેરાઓ વિગેરે આજદિન સુધીના ભરપાઈ કરેલા છે બાકી નીકળે તો તે અમો વેચાણ આપનારે ભરવાના છે તથા હવે આજ તારીખ પછીના તમામ ટેક્ષો, સ્થાનિક વેરાઓ, મહેસુલ વિગેરે જે કંઈ ભરવાના થાય તે હવેથી તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૫) મજકુર મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, આણંદની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં આવેલ છે જે દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વિગેરે અમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

(૧૬) સદરહુ જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટર કચેરી આણંદ તરફથી હુકમ નં. જમન-૧/ એન.એ./ એસ.આર./ ૬૫ (એ)/ ૬૭/ ૬૬/ ૨૦૧૬-૧૭/ ૫૦૪૫ થી ૫૦૫૪ તારીખ ૨૯/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ પરવાનગી મળેલ છે. મજકુર મિલકતની બાંધકામની રીવાઈઝ પરવાનગી આણંદ - વલ્લભ વિધાનગર - કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્રામંડળ, આણંદ તરફથી ક્રમાંક - અવકુડા/ રી.લે.આઉટ/ વિ.પ/ વશી/ ૧૮૧ તારીખ ૧૮/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ મેળવેલ છે.

(૧૭) મજકુર જમીનને સરકારી દફતરે તથા અન્ય પત્રકોમાં તમો વેચાણ રાખનારના નામે ચઠાવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે.

(૧૮) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનું મહેસુલ, ટેક્ષ, વેરા, આજદિન સુધીના અમોએ ભરપાઈ કરેલ છે અને હવેથી ફાળે પડતું તમારે ભરવાનું છે.

(૧૯) મજકુર મિલકતની હાલની બજાર કિંમત મુજબ સરકારશ્રીની જંત્રી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વાપરેલ છે તથા રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ તથા દસ્તાવેજને લગતો ખર્ચ તમો વેચાણ રાખનારે કરેલ છે.

(૨૦) તમો વેચાણ રાખનારે મજકુર મિલકત ભવિષ્યમાં પ્રોપર્ટીનો કોમર્શીયલ હેતુ માટે ઉપયોગ ઉપભોગ કરવાનો નથી તેમજ વિદ્યાર્થીઓને ભાડે આપવા માટે કરવાનો નથી તેમજ અન્ય ફ્લેટ માલિકોને અનગડત થાય તે રીતે વાપર ઉપભોગ કરવાનો નથી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી શુધ્ધી-બુધ્ધીથી લખી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમોએ સરકારશ્રીની બજારકિંમતની જંત્રી મુજબનો સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

.....

.....

.....