<u>ઓનરશીપ બેઈઝથી પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર તાલુકાનાં ગામ : અધેવાડાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૯ પૈકી ૧ની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થતાં તેમાં આવેલ બીનખેડાણ પ્લોટસ કે જે **"ધ રોયલ પાર્ક"**નાં નામથી ઓળખવામાં આવે છે. તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. .... ની કુલ નેટ પ્લોટ જમીન ચો.મી. .... કોમન પ્લોટ તથા આંતરિક રસ્તા સાથેની વરાડે જમીન ચો.મી. .... મળી કુલ જમીન ચો.મી. .... (ભાવનગર એરિયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરિટીમાંથી પાસ થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ) નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

કુલ રૂા.................. અંકે રૂપિયા .... પુરા.
ભાવનગર એરિયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરિટીમાંથી મેળવેલ લે–આઉટ પરવાની નં
બી .એ .ડી .એ . / ટેક / ૨૪ / ૨૦૧૭ / એસ. આર. / ૪૩ / વશી / ૯૧૬ / / ૨૦૧૭, તા. ૧૭/૦૫/૨૦૧૭

લખાવી લેનાર :

(૧) ××××××××× ([PAN : ____________________) ન
ઉ.વ.આ..........., ધર્મે : ...., ધંધો : ....
રહે.ઠે...
તે લખાવી લેનાર/ પ્લોટ ખરીદનાર (આધાર કાર્ડ નં.....................................)

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "..............." તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

લખી આપનાર : (પાન નં. ACMPP9073E)

(૧) શ્રી વશરામભાઇ ધનજીભાઈ સાચપરા
ધર્મે: હિન્દુ, **ઉ.વ.આ ૫૫, વ્ય.** ખેતી - વેપાર, **રહે**– ગુલાબવાડી, ભાવનગર

(૨) શ્રીમતી આશાબેન વશરામભાઇ સાચપરા
ધર્મે: હિન્દુ, **ઉ.વ.આ** ૫૧ , **વ્ય.** ગૃહકાર્ય/ વેપાર, રહે : ગુલાબવાડી, ભાવનગર

(૩) શ્રી ચિંતન વશરામભાઇ સાચપરા

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ ૨૭ , વ્ય. આર્કિટેક્ટ, રહે– ગુલાબવાડી, ભાવનગર

(૪) શ્રી પાર્થ વશરામભાઇ સાચપરા

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ ૨૫ , વ્ય. ડૉક્ટર, **રહે**– ગુલાબવાડી, ભાવનગર

જાતે તથા તમામનાં કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી વશરામભાઇ ધનજીભાઈ સાચપરા

તમામ ઠે : સર્વે નો.-૨૭૩પૈકિ ૩, માધવ વિલા, ગુલાબવાડી, સહજાનંદ કોલેજ ની પાસે, યુનિવર્સીટી કેમ્પસ, ભાવનગર - ગુજરાત

અમો વેચનારા વેચાણવાળા પ્લોટનાં સહમાલીકો છીએ.

(આધાર કાર્ડ નં 4618 2198 1680)

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "..............." તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

જત તમો પ્લોટ ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો પ્લોટ વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

(૧) વેચાણવાળો પ્લોટ જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે ગામ : અધેવાડા તા. જી. ભાવનગરનાં રે.સ. નં. ૪૯ પૈકીની ખેતીની જમીન હતી. સદરહુ ખેતીની જમીન ગણેશભાઈ કાનજીભાઈ ખાતા નં. ૭૯ ધારણ કરતાં હતાં. ત્યારબાદ શ્રી ગણેશભાઈ કાનજીભાઈએ સદરહુ સ. નં. ૪૯ પૈકીની એકર– ૫, ૨૧–ગુંઠા વાળી જમીન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી દુલાભાઈ કાનજીભાઈને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૨૫૧ તા. ૩/૧૧/૫૮ થી કરવામાં આવેલ. શ્રી દુલાભાઈ કાનજીભાઈ તા. ૧૦/૯/૭૫ નાં રોજ બીનવસીયતી અવસાન પામતાં તેમનાં કાયદેસરનાં વારસો અને પુત્રો (૧) દયાળભાઈ દુલાભાઈ (૨) દેવરાજભાઈ દુલાભાઈ તથા (૩) છગનભાઈ દુલાભાઈનાં નામે વારસાઈ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધવામાં આવેલ. જે વારસાઈ નોંધ નં. ૭૮૪ તા. ૧૦/૯/૭૫ થી કરવામાં આવેલ. સદરહુ ત્રણેય વારસોએ તેઓને વારસાઈ હકકે પ્રાપ્ત થયેલ સર્વે નં. ૪૯ પૈકીની જમીન શ્રી રળીયાતબેન ધનજીભાઈ સાચપરાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૨૧૮, તા. ૨૯/૩/૨૦૦૦ થી વેચાણ આપતાં

શ્રી રળીયાતબેન ધનજીભાઈ સાચપરા સદરહુ ખેતીની જમીનનાં માલીક કબજેદાર બનેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૨૮૯૬ તા. ૧૮/૫/૨૦૦૦ થી કરવામાં આવેલ. તેમજ ગામ નમુના નં. ૮/અ તથા ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ માં પણ નોંધ કરવામાં આવેલ. શ્રી રળીયાતબેન ધનજીભાઈ સાચપરા જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં અગાઉ શ્રી નાનજીભાઈ પરશોત્તમભાઈ એ સદરહુ જમીન ખરીદવા વેચાણ કરાર કરેલ પરંતુ શ્રી રળીયાતબેન ધનજભાઈ સાચપરા જોગનાં વેચાણને તેઓએ કન્ફર્મ રાખી વેચાણ દસ્તાવેજમાં કન્ફર્મીગ પાર્ટી તરીકે સહી કરેલ.

ત્યારબાદ શ્રી રળીયાતબેન ધનજભાઈ સાચપરાએ તેઓની ઉંમર થઈ ગયેલ હોય તેમનાં પુત્ર વશરામભાઈ ધનજીભાઈનું નામ તેઓની જગ્યાએ જમીન માલીક તરીકે દાખલ કરવા અરજી કરતાં રેવન્યુ ઓથોરીટીએ તે અરજી મંજુર કરી નોંધ નં. ૩૨૬૨, તા. ૧૩/૨/૨૦૦૩ થી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાચપરાનું નામ શ્રી રળીયાતબેન ધનજીભાઈનાં સ્થાને દાખલ કરેલ. ખેતીની જમીન અંગે આ પ્રકારની ટ્રાન્સફર પધ્ધતિ પ્રવર્તમાન હોયને તે મુજબની કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ. જે અંગે સરકારશ્રીએ જરૂરી નોટીફીકેશનો પણ બહાર પાડેલા છે. તે રીતે શ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાચપરા સર્વે નં. ૪૯ પૈકી એટલે કે ૪૯/૧ ની ખેતીની જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલ. આ જમીન ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ સૌરાષ્ટ્રનાં લેણાંનો બોજો હતો તે લેણાં ભરપાઈ કરી આપતાં તે અંગેની નોંધ નં. ૩૬૨૫ તા. ૧૫/૧૧/૨૦૦૪ થી રેવન્યુ રેકર્ડમાં કરી બોજો મુકત કરાયેલ. શ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાચપરાએ તેઓની હૈયાતીમાં સહમાલીક તરીકે તેમનાં પત્ની અને બે પુત્રોને સામેલ કરવા અરજ કરતાં રેવન્યુ ઓથોરીટી દવારા નોંધ નં. ૪૧૩૧ તા. ૨૧/૮/૨૦૦૬ થી શ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાચપરાની સાથે તેમનાં પત્ની આશાબેન વશરામભાઈ તથા પુત્રો ચિંતન વશરામભાઈ તથા પાર્થ વશરામભાઈ સાચપરાનાં નામો દાખલ કરાયેલ. તે રીતે તેઓ તમામ ઉપરોકત ખેતીની જમીનનાં સહમાલીકો બનેલ. ઉપરાંત ગામ નમુના નં. ૮/અ તથા ૭/૧૨ માં પણ સદરહુ નોંધની અસર આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ સદર સહમાલીકોએ સર્વે નં. ૪૯/૧ ની જમીનને રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી ઠરાવવા રહેણાંકનાં પ્લોટોનો લે–આઉટ પ્લાન તા. ૨૧/૬/૧૪ થી મંજુર કરાવેલ અને કલેકટર શ્રી ભાવનગરને જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી કરી આપવા અરજી કરેલ. કલેકટર શ્રી ભાવનગર દવારા તેમનાં હુકમ નં. જમીન/ ૪/ કલમ/ ૬૫ (૧)/ ૪૧૧૨/ ૨૦૧૩–૧૪

તા. ૧૭/૯/૧૪ થી બીનખેતી હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા જરૂરી પરવાનગી આપેલ છે. ત્યારબાદ લે–આઉટ પ્લાન રીવાઈઝડ કરવા અમો જમીન માલીકોએ માંગણી કરતાં ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ દવારા તા. ૧૭/૫/૧૭ નાં રોજ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ અને તેનાં ડેવલોપમેન્ટની મંજુરી આપેલ છે. તે રીતેની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન પૈકીનો પ્લોટ નં. .... આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનારાને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

(૪) ઉપરોકત વિગતે પ્લોટીંગ કરેલ રહેણાંક માટેની "ધ રોયલ પાર્ક"નાં નામથી ઓળખાતી યોજના જેની વિગત તથા ચતુઃર્સિમા આ સાથેની નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપવામાં આવેલ છે. તે પ્લોટ નં.............. ક્ષેત્રફળ ચો.મી........... છે. સદરહુ પ્લોટની વિગત તથા ચતુઃર્સિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–ર માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ પ્લોટ તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ પ્લોટને સંલગ્ન તથા તેમા સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૩ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ પ્લોટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

(૫) સદરહુ પ્લોટના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

રૂા. અંકે રૂપિયા ....
રૂા. અંકે રૂપિયા ....
રૂા. અંકે કુલ રૂપિયા ....પુરા.

(૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો પ્લોટ અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો આવેલ છે. તેના અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હિત–ભાગ, દર–દાવો, લાગ–ભાગ નથી કે સદરહુ પ્લોટ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા પ્લોટ અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ

તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી વારસો યાવતચંદ દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપીને તમો વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા પ્લોટ અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલેકટ્રીક બીલ, ગ્રામ પંચાયત વેરો, કોર્પોરેશન હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ પ્લોટ તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ પ્લોટ તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતા તેની લાગતી વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારના તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદૃ કરાવી નાંખીશું તેમજ આ પ્લોટ અંગેના દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા પ્લોટ અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૦) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો પ્લોટ ધ રોયલ પાર્કમાં આવેલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહીં થયે દસ્તાવેજ રદૃ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧) સદરહુ "ધ રોયલ પાર્ક" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનાં માલીકોનું એક એસોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજિસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજિસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. "ધ રોયલ પાર્ક" ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષ માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન, આંતરિક રસ્તાઓ જેવી કોમન જગ્યાની દેખરેખ, મેઈન્ટેન કરવા, સાફ–સુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો પ્લોટ ઓનર્સ/એસોસીએશ સંભાળશે અને આ અંગે

કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જિસ, પાણી વિગેરે માં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદહુ યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને "ધ રોયલ પાર્ક" ના એસોસીએશનને સદરહુ ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે પ્લોટ હોલ્ટર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીના "ધ રોયલ પાર્ક" માં વેચાણ ન થયેલ પ્લોટનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસીએશનને અમારી પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

૨) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી પ્લોટીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાોલન કરવાનું રહેશે.

૩) તમો ખરીદનારે મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજ વસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન રસ્તામાં મુકવાના નથી સમગ્ર યોજનામાં આંતરિક રસ્તાઓમાં કોઈપણ પ્લોટ ધારણ કરનારે અડચણ થાય તે રીતે કોઈ માલ સમાન કે વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. ટ્રક બસો વગેરે આંતરિક રસ્તાઓમાં લાવી કે પાર્ક કરી શકશે નહીં કે કોઈ પશુ - ઢોર વગેરે લાઈવ સ્ટોક આંતરિક રસ્તાઓમાં રાખવાના કે બાંધવાના નથી

૪) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટનાં રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, ગ્રામ પંચાયત વેરો, વેરાબીલમાં તમારે પ્લોટ તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી દિવસ–૧૫ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૫) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ પ્લોટ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ સરકારી, અર્ધ–સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ

થયાની તારીખથી દિવસ–૧૫ માં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટ સંબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૬) સદરહુ પ્લોટવાળી મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાતરી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ પ્લોટનાં કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭) સદરહુ પ્લોટના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબ્જાઓ સહીત ખરીદનારને આ પ્લોટ વેચાણ આપેલ છે તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલ પ્લોટનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૮) આ પ્લોટ હોલ્ડરોએ આ પ્લોટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમા કોઈપણ પ્લોટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ પ્લોટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ યોજનામાં રહેતા અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થયા તે રીતે પ્લોટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી, કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનુ નથી તેમજ આ પ્લોટ હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું.

૯) પ્લોટ હોલ્ડરોએ પોતાના પ્લોટનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પ્લોટમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. આ યોજનાના પ્લોટ હોલ્ડરોએ પોતાના પ્લોટમાં ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગકરવાનો નથી.

૧૦) સદરહુ "ધ રોયલ પાર્ક" માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ ગ્રામ પંચાયત વેરો, લીઝ, મ્યુનિ. કોર્પોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ યોજનાના તમામ પ્લોટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ ગ્રામ પંચાયત, મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૧) સદરહુ પ્લોટ અંદરના ભાગમાં કોઈપણ બાંધકામ તમારે લાગુ પડતી ઓથોરિટી ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાનાં રહેશે. કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનુ તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખિત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

૧૨) સદરહુ યોજનાનું નામ અમોએ "ધ રોયલ પાર્ક" રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી કશકશો નહીં.

૧૩) આ આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો પ્લોટ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૧૪) સદરહુ યોજનાની પ્લમ્બીંગ નેટવર્ક સીસ્ટમમાં તમો પ્લોટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી કરશો નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૫) સદરહુ પ્લોટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજિસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારેને શીરે છે.

(૧૧) સદરહુ પ્લોટીંગમાં આવેલ પ્લોટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજિ. નં.................. તા............. થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં............... તા............. થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ 'રેરા' ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા પ્લોટ અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

(૧) સર્વે નં. ૪૯ નું ટીપ્પણ – ફોટોસ્ટેટ

(૨) ગણેશભાઈ કાનજીભાઈનાં નામે ગામ નમુના નં. ૬ માં કરવામાં આવેલ પ્રમોલગેશન નોંધ નં. ૩૭ તા. ૩/૬/૫૧

(૩) દુલાભાઈ કાનજીભાઈએ સર્વે નં. ૪૯/૧ ની જમીન ખરીદ કરતાં તેઓનાં નામે ગામ નમુનાં નં. ૬ માં કરવામાં આવેલ નોંધ નં. ૨૫૧ તા. ૩/૧૧/૫૮

(૪) દુલાભાઈ કાનજીભાઈ તા. ૧૮/૭/૭૫ નાં રોજ અવસાન પામતાં તેઓનાં વારસોનાં નામે કરવામાં આવેલ નોંધ નં. ૭૮૪ તા. ૧૦/૯/૭૫

(૫) ડાયાભાઈ દુલાભાઈ, દેવરાજભાઈ દુલાભાઈ તથા છગનભાઈ દુલાભાઈએ વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાચપરા જોગ કરી આપેલ મુખત્યારનામું. તા. ૩/૮/૧૯૯૪

(૬) રળીયાતબેન ધનજીભાઈ સાચપરાની તરફેણમાં જમીન માલીકોએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૨૧૮, તા. ૨૯/૩/૨૦૦૦

(૭) રળીયાતબેન ધનજીભાઈ સાચપરાનાં નામે કરવામાં આવેલ નોંધ નં. ૨૮૯૬, તા. ૧૮/૫/૨૦૦૦

(૮) ગામ નમુનાં નં. ૬ માં રળીયાતબેન ધનજીભાઈ સાચપરાનું નામ દુર કરી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાચપરાનું નામ નોંધતાં તે સંબંધેની નોંધ નં. ૩૨૬૨, તા. ૧૩/૩/૨૦૦૩

(૯) સ્ટેટ બેંક ઓફ સૌરાષ્ટ્રમાં બોજો દુર કર્યાની બોજા મુકિત નોંધ નં. ૩૬૨૫, તા. ૧૫/૧૧/૨૦૦૪

(૧૦) વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાચપરાનાં પત્ની તથા બે પુત્રોનાં નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધતાં કરવામાં આવેલ નોંધ નં. ૪૧૩૪ તા. ૨૧/૮/૨૦૦૬

(૧૧) ગામ નમુનાં નં. ૮/અ તથા ૭/૧૨ માં વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાચપરા તથા તેમનાં પત્ની અને સંતાનોનાં નામોની નોંધ

(૧૨) જમીન મહેસુલ તથા શિક્ષણ ઉપકર ભર્યાની પહોંચો

(૧૩) સર્વે નં. ૪૯/૧ ની ડી.એલ.આર. ની માપણી શીટ તા. ૨૬/૧/૧૪

(૧૪) સર્વે નં. ૪૯/૧ નો બાડા દવારા મંજુર કરાયેલ લે–આઉટ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી

(૧૫) બાડા દવારા ઈસ્યુ કરાયેલ ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ

(૧૬) બીનખેતી અંગે રૂપાંતર વેરો, બીનખેતી આકાર તથા પંચાયત વેરા ભર્યાની પહોંચ તા. ૧૨/૯/૧૪ તથા તા. ૧૦/૯/૧૪

(૧૭) કલેકટર શ્રી ભાવનગરે સર્વે નં. ૪૯/૧ ની જમીન બીનખેતી કરતાં કરેલ હુકમ નં. જમીન/ ૪/ કલમ/ ૬૫ (૧)/ ૪૧૧૨/ ૨૦૧૩–૧૪ તા. ૧૭/૯/૧૪

(૧૮) સર્વે નં. ૪૯/૧ ની જમીનનાં બાડાએ મંજુર કરેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન

(૧૯) વકીલ શ્રી ઉમેશ જે. ત્રિવેદી દવારા સર્વે નં. ૪૯/૧ નું અપાયેલ ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટ તા. ૧૨/૯/૧૭

૧૮) 'રેરા'નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

પરિશિષ્ટ–૧

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર તાલુકાનાં ગામ : અધેવાડાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૯ પૈકી ૧ની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થતાં તેમાં આવેલ બીનખેડાણ પ્લોટસ કે જે **"ધ રોયલ પાર્ક"**નાં નામથી ઓળખવામાં આવે છે. તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. .... ની કુલ નેટ પ્લોટ જમીન ચો.મી. .... કોમન પ્લોટ તથા આંતરિક રસ્તા સાથેની વરાડે જમીન ચો.મી. .... મળી કુલ જમીન ચો.મી. .... (ભાવનગર એરિયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરિટીમાંથી પાસ થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ)

ચતુ:ર્સિમા

ઉત્તર : .... આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર .... છે.
દક્ષિણે : .... આવેલ છે તે તરફ માપ મીટર .... આવેલ છે.
પૂર્વે : .... આવેલ છે તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ મીટર .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે : .... આવેલ છે તે તરફ માપ મીટર .... આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨ (સહીયારી સુવિધા)

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ ધ રોયલ પાર્કની યોજના હેઠળની સઘળી જમીન, તેનાં કોમન પ્લોટ, આંતરીક રસ્તા, પાણીનું નેટવર્ક, ડ્રેનેજ નેટવર્ક, આંતરીક સ્ટ્રીટ લાઈટ, વગેરે અન્ય કોમન ઉપયોગની સુવિધાઓ તેનાં ઉપકરણો પ્લોટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ પ્લોટ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે સ્વતંત્ર માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ, તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી,

વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાતરી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સ્થળ : ભાવનગર
તા.

અત્ર...મતુ   તત્ર ....શાખ

વેચનાર

...

ખરીદનાર

....

સાક્ષીઓ :

૧.....................................

૨.....................................