

3

FI-AV-D

શ્રી
સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ
રૂ/- પુરાનો

આજ તારીખ માહે, સને ૨૦૧૭નેવારના રોજ તમો વેચાણ
દસ્તાવેજ લખી લેનાર-એકપક્ષવાળા :

.....

રહે.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો” અથવા “વેચાણ લેનાર” અથવા
“એકપક્ષવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. સદર સંબોધનનાં અર્થમાં લખી લેનાર તથા
તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે)

જોગ, અમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર-બીજાપક્ષવાળા :

શ્રી ગણેશ કોર્પોરેશન (PAN-ADBFS 3621 F) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર..

૧. નિસર્ગ નિલેશભાઈ શેઠ, ઉ.વ.આ. ૨૬, ધંધો વેપાર

૨. હિરેન અશોકભાઈ શાહ, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધો વેપાર

સાઈટ ઓફીસ : ફીનીક્ષ એવન્યુ, સમા-સાવલી રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા
“બીજાપક્ષવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદર સંબોધનનાં અર્થમાં વેચાણ આપનાર
તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે)

જત, અમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારને આ
વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે,

અમારી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી સ્થાવર મિલકત તમોને રૂ/- પુરા
(શબ્દમાં રૂપિયા પુરા)માં વેચાણ આપી છે.
તેનો વેચાણ અવેજ અમોને તમારી પાસેથી મળી ગયો છે, અને તે પહોંચ્યાનું અમો કબુલ કરીએ
છીએ. સદર વેચાણ અવેજની સર્વે જવાબદારીમાંથી તમોને મુક્ત કરવામાં આવે છે, અને સદર
વેચાણ અવેજના બદલામાં અમારી નીચે જણાવેલી સ્થાવર મિલકત તમોને આજરોજ વેચાણ
આપી છે અને તેનો અમોએ આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો આપી દીધો છે અને તમોએ આજરોજ
પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લીધો છે.

અવેજની વિગત

રૂ

રૂ

પાન/૨

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન

સ્ટ્રક્ચરેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (વિભાગ-૭)માં શહેર વડોદરામાં આવેલ ગામ મોજે સમા, તા. વડોદરા બ્લોક નં. ૩૬૪/૧, ટી.પી. નંબર ૨, (સમા-દુમાડ-વેમાલી) કાયદાત્મક પ્લોટ નંબર ૮૦ પૈકી ઓનર્સ-પ્લોટ વાળી મીલકત જેનું માપ ૧૫૩૧.૦૩ ચોરસ મીટર (૧૬૪૮૦.૦૦ ચોરસ ફુટ છે. તેમાં વડોદરા શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી લે-આઉટ પ્લાન નંબર યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૩૮/૨૦૧૬, તા. ૦૨.૦૮.૨૦૧૬થી મંજૂર કરેલો છે. તે આધારે તેમાં ફીનીશ એવન્યુ બાંધેલ છે. તે પૈકી ...

ફ્લોર	દુકાન/ઓફીસ	કારપેટ માપ	બિલ્ટઅપ માપ	સુપરબિલ્ટઅપ	વરાડે
નંબર	ચો.મી.	ચો.મી.	ચો.મી.	માપ ચો.મી.	જમીન ચો.મી.

ઉપર પ્રમાણે મીલકતનું વર્ણન છે. તેમાં વરાડે જમીન નો હિસ્સો વખતો વખતના કાયદા પ્રમાણે ફેરફારને પાત્ર રહેશે. સદર મીલકત સ્તેલનાં બાંધકામવાળી વેચાણ આપવાની છે. સદર મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદર મીલકત અમોએ તેના માલિક રાજેશભાઈ વિક્રમભાઈ પટેલના પુત્ર અને કુલમુખત્યાર વીરભાઈ રાજેશભાઈ પટેલ પાસેથી તારીખ ૧૩.૧૨.૧૬નાં રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૬૨૪૮થી વેચાણ રાખેલ છે. તે આધારે સદર મીલકત બીજાપક્ષવાળાની માલિકી કબજા ભાગેવટાની છે. તે પૈકીની મીલકત આ દસ્તાવેજથી અમારાં વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો વાંચેલ છે જેને આધીન વેચાણ આપી કબજે આપેલ છે.

ઉપરના વર્ણનવાળી મિલકત વેચાણ આપેલી છે. અને તેનો તમોને અમોએ કબજો સુપ્રત કરેલ છે.

સદર મિલકતની જમીન મે.વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક એન.એ./એસ.આર./ ૩૭/૨૦૧૩-૨૦૧૪/લેન્ડ/૫૧/કલમ-૬૭/૬૮૮/રીવાઈડ(વાણીજ્ય) એન.એ. ૨૦૧૪, તારીખ ૧૭.૧૧.૨૦૧૪થી બિનખેતીની થયેલી છે.

સદર જમીનની રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નંબર ૨૬૨/૧૩ તારીખ ૦૩.૧૦.૨૦૧૩થી મળેલ છે.

ઉપરના માપ અને વર્ણનવાળો ફ્લેટ તેમાંના સ્તેલ ના બાંધકામ સાથે તથા તેના લાગતા-

વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની તથા તેમાં જવા-આવવાના રસ્તાના તથા પાણીના નિકાલના સર્વે પ્રકારના હક્કો સાથેની મિલકત ઉપર લખેલા રૂપિયા તમારી-પાસેથી લઈને તમોને ચાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપી છે. તેથી સદરહુ મિલકતના આજથી તમો તથા તમારા વંશ, વાલી વારસો સર્વે સ્વતંત્ર માલિક થયા છો. અને તેનો માલિકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા તથા તે ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ કરવા તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સર્વે સ્વતંત્ર માલિક થયા છો. અને હવે આ મિલકત સાથે અમો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કોઈનો કોઈ પણ જાતનો ભાગ, લાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ રહ્યો નથી.

આ મિલકતના જે કોઈ વેરા, મહેસુલ આવે તે બધા એડવાન્સ એક વર્ષના તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારે ભરવાના છે.

આ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત આ લેખના આધારે તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર તમારા નામ ઉપર તમામ સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં કરાવી લેવાને હક્કદાર છો અને તેમાં અમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારની સહી, સંમતી જે જે જોઈએ તે અમો તમોને કરી આપીશું. અગર ના કરી આપી શકીએ તો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમારી સંમતિ ગણવાની રહેશે.

આ મિલકત અમારી પોતાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે. અને તેમાં અમારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈ પણ જાતનો ભાગ, લાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી. તથા તે કોઈની જમીમાં નથી તથા કોઈની જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. તથા આ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટબલ છે તથા આ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ દિવાની કોર્ટની જમીમાં કે અવલજમીમાં નથી તથા કોઈને બાનાખતથી કે બીજા કોઈ પણ રીતે લખી આપી નથી. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તે છતાં કોઈ હક્ક, દાવો કરતું આવશે તો તેવી તમામ હરકતો અમો તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરી આપીશું. અગર ના કરાવી આપીએ અને તે તમારે દુર કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તે તેની સર્વે જવાબદારી અમારી છે.

સદર મિલકત બહુમાળી પદ્ધતિથી બાંધેલી હોઈ, તેની કેટલીક શરતો નીચે મુજબ છે.

(૧) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી મિલકત બહુમાળી પદ્ધતિથી બાંધેલી હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ હશે તે તમોને મળશે, અને તેના અંગે જે જે કોમન ચાર્જ હશે તો તે તમારે આપવાના રહેશે અને સદર મિલકતનું જે એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં તમારે ફરજિયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નિતિ-નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે કાંઈ ફી હશે તો તે તમારે આપવાની રહેશે. તેના ઉપર આ દસ્તાવેજનો આધાર છે.

(૨) સદર ઈમારતનો જે નકશો મંજૂર કરેલો છે તેના એલિવેશનમાં કોઈપણ સુધારો-વધારો કરવાનો નથી કે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની બહાર ગ્રીલ કે એન્ગલ બેસાડવાની

નથી.

(૩) અમો વેચાણ આપનાર જે તે પ્રમાણે વેચાણ કરીએ તે રીતે તેનો વપરાશ કરવાનો છે. તેમાં બીજા કોઈ સભ્યોએ વાંધો લેવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

(૪) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે, તેની નીચેની જમીન આ બિલ્ડીંગના બધા માલિકોની સહિયારી રહેશે તેમાં કોઈ જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહીં. પરંતુ સદર બિલ્ડીંગ ભવિષ્યમાં આકસ્મીક સંજોગોમાં પડી જાય તો દરેક સભ્ય પોત-પોતાના ખર્ચે પીલ્લર ઉપર બાંધકામ કરી શકશે.

(૫) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે ઈમારતમાં હાલ કેટલુંક બાંધકામ ચાલુ છે. એટલે કામમાં કોઈ અંતરાય રૂકાવટ કે મજૂર કે માલસામાન વિગેરેની જવા-આવવા લઈ જવામાં કોઈ રૂકાવટ કરવાની નથી.

(૬) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તેની આજુબાજુની દિવાલો તથા ઉપર નીચેના સ્લેબ સહિયારા રહેશે. તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તેટલી મિલકતના માપ સિવાય બાકીની મિલકતમાં તમારો કોઈ હક્ક નથી. એટલે ચાર દીવાલો વચ્ચેની મિલકતની માલિકી તમારી રહેશે.

(૭) સદર બિલ્ડીંગ જે બંધાય છે તે તેની ઉપરની ટેરેસમાં તમારો કોઈ હક્ક, હિત, સંબંધ રહેશે નહીં. તેની માલિકી અમારી રહેશે અને તેમાં અમો જાહેરાત માટે બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ તથા ટેલીકોમ્યુનિકેશન ટાવર મુકી શકીશું. અથવા બીજા કોઈને આપી શકીશું.

(૮) સદર મિલકતની ભવિષ્યમાં વધારે એફ.એસ.આઈ. મળે તો તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત જે ઈમારતમાં આવેલ છે તે ઈમારતના ફાઉન્ડેશનમાં કોલમ દિવાલો વિગેરેના સહારો લઈ બાકીનું બાંધકામ કરી શકીશું. તથા બાંધકામ માટેનો સામાન ઉતારવા-ચઢાવવા બાબતે દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ વિગેરેનો ઉપયોગ બાબતે વાંધો તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારે લેવાનો નથી. તથા કોમન ટાંકી, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના જોડાણો મેઈન લાઈનમાંથી લઈ શકીશું. તે અંગે તમારે કોઈ પણ જાતની તકરાર કરવાની નથી તથા કોમન એમીનીટીઝના ઉપયોગમાં નવિન સભ્યોનો તેમાં સહિયારો હક્ક રહેશે.

(૯) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત તથા તેની ઈમારતમાં સરકારી કાયદા વિરૂદ્ધ કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ઘંઘો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

(૧૦) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની ઈમારતના દાદર, પેસેજ તથા રસ્તા અંગે તથા ઈમારતના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બધાએ સહિયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારે આપવાનો રહેશે.

(૧૧) સદર ઈમારતમાં ઉપર-નીચે પાણીની ટાંકી છે. તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને

તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઇનો જે કંઈ મુકવામાં આવે તેનાં નિભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરેનો ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો છે.

(૧૨) સદર ઇમારતમાં સીક્યુરીટી અંગે કોઈ સીક્યુરીટી ગાર્ડ રાખવામાં આવે તો તેનો પગાર વિગેરેનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો આપવાનો છે, તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો રહેશે.

(૧૩) સદર ઇમારત રહીશો કોઈ એસોસીએશન બનાવે તે એસોસીએશનમાં ફરજિયાત દાખલ થવાનું રહેશે. જે સદર ઇમારતના નિભાવણી ખર્ચ માટે જે કોઈ ભંડોળ ઉઘરાવવાનું નક્કી થશે તે આપવાનું રહેશે, જે આ દસ્તાવેજની મુખ્ય શરત છે.

(૧૪) સદર તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત જે ઇમારતમાં આવેલ છે તે ઇમારતનું બાંધકામ પુરું થાય ત્યાર બાદ ડેવલોપર્સ પાર્કિંગ વાપરવાની સુચના આપેથી તમો પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૫) સદર ઇમારતના બાંધકામ બાબતે તમોને સંપૂર્ણ જાણકારી આપેલ હોઈ તે બાબતે તમારે કે અન્ય સભ્યોએ એક જુથ થઈ કોર્ટ દ્વારા/સંસ્થા દ્વારા કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૬) સદર ઇમારતને ભવિષ્યમાં કુદરતી આફત, ઘરતીકંપ વિગેરે કારણે કોઈ નુકશાન થાય, જાનહાન થાય તો તે અંગે અમારી કે સદર ઇમારતમાં કામ કરતાં આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર વિગેરે કોઈ જવાબદાર ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી એકપક્ષવાળાએ સ્વીકારી આ દસ્તાવેજ કરાવેલો છે.

(૧૭) સદર મિલકતના ટાઈટલ અંગેના તમામ કાગળો તથા રજાચીક્રી વિગેરે તમામ સદર બાબતનાં જાણકાર તજજ્ઞ પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતનો તમોને સંપૂર્ણ સંતોષ હોઈ સદર મિલકત તમોએ વેચાણ લીધેલ છે.

(૧૮) સદર બિલ્ડિંગનું પી.ટી. સ્ટ્રક્ચર પ્રમાણે બાંધકામ હોઈ તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર સભ્યએ વેચાણ આપનારને જણાવ્યા સિવાય તેમજ હાલના વેચાણ આપનારની લેખીત મંજૂરી સિવાય કરવાનો નથી.

(૧૯) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી પ્રાથમિક સુવિધાઓ નિયમોનુસાર અથવા કબજો સોંપ્યા તારીખથી દિન ૬૦ માં કરી આપવામાં આવશે.

(૨૦) સદર મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્સ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ તથા વોટર, ડ્રેનેજ ચાર્જ તથા પ્રવર્તમાન ટેક્સ વેચાણ લેનારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અથવા વેચાણ થયાથી દિન ૭માં ઇલાયદા ચુકવવાના રહેશે.

(૨૧) સદર મિલકત વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારે ચોક્કસ માપનું દર્શાવેલ જગ્યા ઉપરજ પોતાના નામનું સાઈન બોર્ડ લગાવવાનું રહેશે.

(૨૨) સદર બિલ્ડીંગના ઓફીસ/દુકાન ધરાવતા સભ્યોએ દર માસે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જના રૂયિયા તમારું એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, મનના સાવધપણામાં, વાકેફ થઈ, કોઈ પણ જાતની દાબ-દબાણ કે ઘાકઘમકી વગર, અમારી અક્કલ હોંશીયારીથી, શરીરની સાવધ અવસ્થામાં, બિનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકારક છે અને રહેશે. જે બદલ અમારી સહી સાક્ષી રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સહી

સાક્ષી

લખી આપનાર : બીજાપક્ષવાળા

શ્રી ગણેશ કોર્પોરેશનએ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર..

૧

૧.નિસર્ગ નિલેશભાઈ શેઠ

૨

૨.હિરેન અશોકભાઈ શાહ