<u>ઓનરશીપ બેઈઝથી પ્લોટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

ડીસ્ટ્રીકટ :ભાવનગર **સબ–ડીસ્ટ્રીકટઃ ભાવનગર–૧ (સીટી)**

ભાવનગર જિલ્લા તાલુકાના મોજે ગામ તળપદ વડવા ભાવનગરના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૧/૨–૩–૪ ની જમીન પૈકીના **પ્લોટ ન.સી–૪૪૪૩, સી–૪૪૪૪, સી–૪૪૪૫ તથા સી–૪૪૪૬** જેનો જમીનનુ કુલ ક્ષેત્રફળ **૫૪૦.૦૦ ચો.મી.** થી નોધાયેલ છે તે જમીન ઉપર પાડવામા આવેલ પ્લોટો કે જે **''અર્હમ્ રેસીડેન્સી''** ના નામથી ઓળખાય છે. તે માહે આવેલ **પ્લોટ ન. સી–૪૪૪૩–૪૪૪૪–૪૪૪૫–૪૪૪૬/...** કે જેની જમીનનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તે **ખુલ્લી જમીનનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.**

અવેજ રૂા......................... **સ્ટેમ્પ રૂા......................**

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :
કલ્પતરૂં ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢી PAN : AAUFK 4387 J

વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

(૧) કૌશિકભાઈ અશોકભાઈ મોજીદ્રા

ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,

(૨) મુકેશભાઈ ગુણવંતભાઈ મોકાણી

ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,

ઓફીસ.: સી/૧૯૧૦, વૃંદાવન પાર્ક, પટેલ સોસાયટી, કાળીયાબીડ, ભાવનગરના (હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ **પ્રથમ પક્ષકાર** અથવા **વેચનાર/વિકાસ કર્તા/પ્રમોટર** તરીકે કરવામાં આવશે જે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

જોગ

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :

..................................PAN : ....

ઉ.વ.આ........, ધંધો : ...., ધર્મે : હિન્દુ,

રહે.: ....

આધારકાર્ડ નં..

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ **બીજા પક્ષકાર / ખરીદનાર** તરીકે કરવામાં આવશે જે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

તે શબ્દ પ્રયોગમા જો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

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

(૧) જત શહેર ભાવનગરના મોજે વડવા ગામના રે.સર્વે નં.૪૭૧/૨ની જમીનના મુળ માલીક મહારાજા સંસ્થાન ભાવનગર હતા અને સ્વરાજ્ય સમયે મહારાજા કૃષ્ણકુમારસિંહજીને અંગત રીતે રાખવાપાત્ર મીલકતોની બનાવવામાં આવેલ ઈન્વેન્ટરીમાં અન્ય મીલકતો સાથે સદરહુ સર્વે નં.૪૭૧/૨ની જમીનનો પણ સમાવેશ થતો હતો અને તે રીતે મહારાજા કૃષ્ણકુમારસિંહજી સદરહુ જમીનના માલીક, મુખત્યાર ધણી હતાં. મહારાજા કૃષ્ણકુમારસિંહજીનું તા.૦૨.૦૪.૧૯૬૫ના રોજ અવસાન થતાં સદરહુ જમીન મહારાજા રાઓલ ડો. વિરભદ્રસિંહજી કૃષ્ણકુમારસિંહજી ગોહિલ જાતે તથા હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા દરજ્જે તેમજ રાજમાતા વિજયાબા સાહેબ, હંસકુંવરબા, દિલહરકુંવરબા તથા રોહીણીકુંવરબાને વારસાઈ દરજ્જે પ્રાપ્ત થયેલ ત્યારબાદ રાજામાતા વિજયાબા સાહેબ, શિવભદ્રસિંહજી, હંસકુંવરબા, દિલહરકુંવરબા તથા રોહીણીકુંવરબા એ સદરહુ મિલકત માહેનો પોતાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો ડો. વિરભદ્રસિંહજીની તરફેણમાં રજી. ફારગતી દસ્તાવેજ નં.૧૧૮૮ તા.૩૦.૦૩.૭૧ થી જતો કરેલ.

ભાવનગરના તળપદ વડવા (ભાવનગર)ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૬૯/૧, ૪૭૦/૧, ૪૭૧/૨ પૈકી ૪૭૧/3-૪ તથા ૪૭૨ પૈકીની કુલ આશરે ૯૫૨.૦૦ એકર જમીનો તથા તેના ઉપર આવેલ તમામ પ્રકારના બાંધકામો, કુવા, વૃક્ષો, પડચાપાન સહીતની મિલકતનો, ભુતપૂર્વ સ્વ. મહારાજા સાહેબશ્રી વિરભદ્રસિંહજી કે ગોહીલે જાતે તથા સ્વ. નેક નામદાર મહારાજા સાહેબ રાઓલશ્રી કૃષ્ણકુમારસિંહજીના

હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના કર્તા તરીકે તથા નેક નામદાર રાજમાતા શ્રીમતિ વિજયાબા સાહેબ જાતે તથા તે બંનેએ શ્રીમતિ હંસકુંવરબા તે કૌશલચંદ્રસિંહજી દેવ દેવેન્દ્રસિંહજી દેવના ધર્મ પત્ની તથા શ્રીમતિ દીલહરકુંવરબા તે માનવેન્દ્રસિંહજી દેવ નરેન્દ્રસિંહજી દેવના ધર્મ પત્ની તથા શ્રીમતિ રોહીણીકુંવરબા તે હનુમંતસિંહજી પ્રધ્યુમનસિંહજીના ધર્મ પત્નીના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે મે.પાલીતાણા સુગર મીલ્સ પ્રા.લી. જોગ તા.૩૧.૦૩.૧૯૭૧ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી વેચાણ આપી સદરહુ તમામ જમીન મિલકતનો કબજો સોંપી આપેલ અને ત્યારબાદ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.ર, તા.૦ર.૦૪.૧૯૭૧ના રોજ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર પાસે રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ જે દસ્તાવેજ તા.૦૧.૦૯.૧૯૭૧ ના રોજ નોંધાયેલ હતો.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે વિવિધ કાયદાકીય લીટીગેશન ઉપસ્થિત થયેલા અને આખરે શહેરી જમીન (ટોચ મર્યાદા અને નિયમન) અધિનિયમ-૧૯૭૬ હેઠળ સદરહુ જમીન ઉપર નબળા વર્ગના લોકો માટેના આવાસો બાંધવાની હાઉસીંગ યોજના રાજય સરકારશ્રી તરફથી તા.૦૬.૧ર.૧૯૭૯ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ હતી. સદરહુ મંજુર થયેલ હાઉસીંગ યોજના મુજબ અમો વેચનારે બાંધકામો શરૂ કરતા ફરીથી વિવિધ સરકારી ખાતાઓ તરફથી અનેક લીટીગેશનનો ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ. પરંતુ તે દરમ્યાન નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના વચગાળાના હુકમ મુજબ સરદહુ હાઉસીંગ સ્કીમના આવાસોનું બાંધકામ ચાલુ રહેલ.

નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના તા.૧૫.૧૦.ર૦૦૪ ના આખરી ચુકાદા મુજબ સદરહું તમામ જમીનોની માલીકી પાલીતાણા સ્યુગર મીલ્સ પ્રા.લી.ની ઠરાવેલ છે અને સદરહુ જમીન અંગેના ટાઈટલ સુપ્રીમ કોર્ટે કલીયર કરેલ છે તેમજ સદરહુ જમીનો ડેવલોપ્ડ ગણી બીનખેતી પરવાનગી આપવા નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ કલેકટરશ્રીને નિર્દેશ આપેલ. જેની રૂઈએ નામદાર કલેકટરશ્રીએ તા.૧૧.૦૫.ર૦૦૫ ના રોજ સદરહુ સર્વે નં.૪૭૦/૧, ૪૭૧/ર પૈકી ૪૭૧/૩-૪ એમ કુલ મળીને ર૮ર૯૦ર૯.૫ ચો.મી. જમીનોને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગમાં ફેરવી આખરી મંજુરી આપેલ છે.

ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગ તેઓના ટી.ડી.ઓ. મં.નં.ર તા.ર૩.૧૦.ર૦૧૭ તથા કમિશ્નર કચેરી મંજુરી નં.૯૭ તા.૧૮.૧૦.ર૦૧૭

રજાચીઠ્ઠી નં.૧ તા.૨૩.૧૦.૨૦૧૭ થી વડવાના સર્વે નં.૪૭૦/૧, ૪૭૧/૨ પૈકી ૪૭૧/૩-૪ ના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે જેમાં વેચાણવાળા પ્લોટોનો સમાવેશ થયેલ છે.

ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ, ભાવનગર જિલ્લાના તળપદ વડવા (ભાવનગર) ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૭૧/૨ પૈકી બીનખેતીની જમીનમાં પાલીતાણા સ્યુગર મીલ્સ પ્રા.લી. દ્વારા યુ.એલ.સી. એકટ હેઠળ મંજુર થયેલ યોજના મુજબ પાડવામાં આવેલ રહેણાંકના પ્લોટો પૈકી સી-ટાઈપ પ્લોટ નં. સી-૪૪૪૩, સી-૪૪૪૪, સી-૪૪૪૫, સી-૪૪૪૬ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૪૦.૦૦ ચો.મી. વાળી ખુલ્લી જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૭૫૮ તા.૧૯.૦૪.૨૦૨૨ થી પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા.લી. પાસેથી અમો વેચનાર કલ્પતરૂ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ અને અમો વેચનાર પેઢીનું નામ ગામ નમુના નં.૨ તથા ૮-અ માં ચડાવવામાં આવેલ છે તેમજ અમો વેચનાર પેઢીનું નામ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફ્તરે ચડાવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટોનો એકત્રીકરણ કરવા અંગેનો પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં મંજુરી અર્થે રજુ રાખતા ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી રજાચિઠ્ઠી નં.૦૦૫/એલડી ૨૨૨૩૧૪૦ તા.૧૯.૦૫.૨૦૨૨ થી મંજુરી આપી પ્લોટ નં.સી-૪૪૪૩-૪૪૪૪-૪૪૪૫-૪૪૪૬ આપવામાં આવેલ ત્યારબાદ સદરહુ એકત્રીકરણ પ્લોટના છ ભાગ કરવા ભાગપ્લાન તૈયાર કરી મંજુરી અર્થે રજુ રાખતા ડેવલપમેન્ટ પરમીશન નં.૦૦૫/એલડી ૨૨૨૩૧૪૧ તા.૧૯.૦૫.૨૦૨૨ થી મંજુરી આપી પ્લોટ નં. સી-૪૪૪૩-૪૪૪૪-૪૪૪૫-૪૪૪૬/૧ થી પ્લોટ નં. સી-૪૪૪૩-૪૪૪૪-૪૪૪૫-૪૪૪૬/૬ કરી આપેલ તે માહેનો પ્લોટ નં. પ્લોટ નં. સી-૪૪૪૩-૪૪૪૪-૪૪૪૫-૪૪૪૬/... ના અમો વેચનાર પેઢી સદરહુ પ્લોટના સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર ધણી છીએ.

ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર, ભાવનગર જિલ્લા તાલુકાના મોજે ગામ તળપદ વડવા ભાવનગરના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૧/૨–૩–૪ ની જમીન પૈકીના પ્લોટ નં. સી-૪૪૪૩-૪૪૪૪-૪૪૪૫-૪૪૪૬/૧ **થી** પ્લોટ નં. સી-૪૪૪૩-૪૪૪૪-૪૪૪૫-૪૪૪૬/૬ **વાળા પ્લોટો કે જે "અર્હમ્ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાય છે.**

(૨) **ઉપરોકત મિલકત અગે અમોની "કલ્પતરૂ ઈન્ફ્રા" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો (૧) કૌશિકભાઈ અશોકભાઈ મોજીદ્રા તથા (૨) મુકેશભાઈ ગુણવંતભાઈ મોકાણીને સયુકત પણે ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ વહીવટ કરવાની સત્તા આપો અધિકૃત કરેલ છે. જે વહીવટ કરવાની હાલની તારીખે અમલમા છે. તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોકત બાધકામ કરેલ**

મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(૩) ઉપરોકત વિગતે રહેણાક માટેના પ્લોટો કે જે **"અર્હમ્ રેસીડેન્સી"** ના નામે ઓળખાય છે. તે માહે આવેલ પ્લોટ ન. પ્લોટ નં. સી-૪૪૪૩-૪૪૪૪-૪૪૪૫-૪૪૪૬/.......... કે જેની જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ...... ચો.મી. છે. સદરહુ પ્લોટની વિગત તથા ચતુઃર્સિમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૧ મા આપવામા આવેલ છે. સદરહુ પ્લોટ તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિમત રૂા................. અકે રૂપિયા .... પુરામા વેચાણ આપવામા આવે છે. સદરહુ પ્લોટન વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–ર મા આપવામા આવેલ છે. સદરહુ પ્લોટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કિમતે વેચાણ આપવામા આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

(૪) સદરહુ પ્લોટ/મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોચ સ્વીકારીએ છીએ.

રૂા.	અકે રૂપિયા ....
રૂા.	અકે રૂપિયા ....
રૂા.	**અકે કુલ રૂપિયા ....પુરા.**

(૫) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતો પ્લોટ/મિલકત 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 બેકમાથી લોન લેવામા આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમા નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપીને તમોને વેચાણ આપવામા આવે છે. સદર પ્લોટ અગે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમા દાવા કે કોઈ મેટર પેન્ડીગ નથી કે અમોને સદર પ્લોટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ–કચેર તરફથી કોઈ મનાઈ હુકમ ફરમાવેલ નથી. આજથી તમો ખરીદનાર સદર પ્લોટના કુલ, સ્વતત્ર માલિક બનેલ છો અને તેનો તમારી ઈચ્છા મુજબ ઉપયોગ કરવા કે વ્યવસ્થા કરવા સપૂર્ણ હક્કદાર છો.

(૬) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતા પ્લોટ અગેનો અવેજ સપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોપી આપેલ છે. તે તમો તથા તમારા વશ–વાલી વારસો યાવતચદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાધો ઉઠાવવાના હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપીને તમો વેચાણ આપવામા આવે છે.

(૭) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતો મિલકત અગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલેકટ્રીક બીલ, કોર્પોરેશન હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ પ્લોટ તમો તમારા નામે જે જે ખાતામા ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યા ત્યા 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 રદ્દ કરાવી નાખીશુ તેમજ

આ પ્લોટ અગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામા આવતા પ્લોટ અગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૯) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતો પ્લોટ સોસાયટીમા આવેલ હોયને જેમા નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામા આવે છે. જે પાલન નહી થયે દસ્તાવેજ રદૃ કરવામા આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૧) સદરહુ **"અર્હમ્ રેસીડેન્સી"**ના પ્લોટ પર બાધકામ કરવા અગેની જરૂરી તમામ મજુરીઓ ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવી તથા તેના પ્લાન મજુરી સદર પ્લોટ ઉપર બાધકામ કરવા માટે તમો ખરીદનારા હકકદાર રહેશો. તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સભાળેલ છે. તેથી પ્લોટ ન માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદ એરીયા અગે તમારે કશો વાધો તકરાર રહેતો નથી. તેવુ તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૨) તમો ખરીદનારે સદરહુ પ્લોટ પર બાધકામ કર્યા બાદ એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજ વસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમા મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમા ન ફેલાય તે રીતે મુકવાના છે.

૩) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમા અમારા નામનુ પી.જી.વી.સી.એલ. નુ ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ–૧૫ મા તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ પ્લોટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામા કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, સાઈટ બીલ, તમારી પાસેથી તે અગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ જેનુ તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાતરી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, બી.એમ.સી. વેરા બીલમા તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી દિવસ–૧૫ મા ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૪) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ પ્લોટ સબધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમા થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ પ્લોટ, સરકારી, અર્ધ–સરકારી કચેરીઓમા તમામ જગ્યાએ દસ્તાવજ થયાની તારીખથી દિવસ–૧૫ મા તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ રહેશે અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે

સહીઓ કરી આપવાની રહેશે તેમજ હાજર રહી તે અગેની સમતિ આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટ સબધે કે દસ્તાવેજ સબધે 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 કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૫) 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 અગેની ખાતરી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ પ્લોટ ના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અગે તમો લખાવી લેનારને વાધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોપી આપેલ છે. ભવિષ્યમા જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૬) સદરહુ પ્લોટ/મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબ્જાઓ સહીત ખરીદનારને આ પ્લોટ વેચાણ આપેલ છે અને ખરીદેલ પ્લોટ/મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સભાળી લીધેલ છે.

૭) સદરહુ પ્લોટ પર બાધકામ કર્યા બાદ તમો ખરીદનારાએ અન્ય કોઈપણ પ્લોટ ધારકોને અડચણ, અવરોધ ન થાય તેમ તેનો ઉપયોગ કરવાનો છે તેમજ સદરહુ પ્લોટ તમોએ રહેણાક હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ પ્લોટમા અન્ય ગેરકાયદેસર ધધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમિકલ રાખવાના નથી તેવુ વચન અને ખાતરી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે જે તમોને તથા તમારા વશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બધનકર્તા રહેશે તેમજ એલીવેશનમા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર પ્લોટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.

૮) આ મિલકતના ખરીદનારાઓએ પોતાના પ્લોટ /મિલકતનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમા કે પાર્કીગની જગ્યામા કે કમ્પાઉન્ડમા કે અન્ય પ્લોટ/મિલકત હોલ્ડરોને અડચણ કે ગદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયા ત્યા ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

૯) સદરહ **"અર્હમ્ રેસીડેન્સી"** મા તમોએ વેચાણ રાખેલ ખુલ્લા પ્લોટ તથા તેમા તમોએ કરાવેલ બાધકામવાળી મિલકત અગેના જે કાઈ વેરાઓ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે સરકારશ્રોને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અગત રીતે જ ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામા આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૦) સદરહુ પ્લોટમા બાધકામ કર્યા બાદ આ રેસીડેન્સીના અન્ય પ્લોટ ધારકોને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનિ. કોર્પોરેશન ના બાધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાધકામ કે ફેરફાર કરવાનુ રહેશે. આ જાતના બાધકામ અગેની સપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અગેનુ તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનુ રહેશે.

૧૧) સદરહુ પ્લોટવાળી જગ્યાનુ નામ અમોએ**"અર્હમ્ રેસીડેન્સી"** રાખેલ છે. તે નામમા તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી કરી શકશો નહી.

૧૨) આ અપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનુ જયુરીસ્ડીકશન ભાવનગર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો પ્લોટ હોલ્ડરને કરવામા આવે છે.

૧૩) સદરહુ પ્લોટ નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ કરાવવામા થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજિસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે ક ખરીદનારેને શીરે છે.

૧૪) સદરહુ રહેણાકના પ્લોટવાળી જગ્યાનુ નામ અમોએ **"અર્હમ્ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે મિલકતમા કે બહાર કે પાર્કિગમા પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર–ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય પ્લોટ /દુકાન હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનુ નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૧૫) પ્લોટ/મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ પ્લોટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૧૧) સદરહુ .... પ્લોટ/મિલકત અગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજિ. ન... તા..............થી નોધણી કરાવેલ છે અને તે અગેનુ સાટાખત અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ **અનુક્રમ ન............... તા..............** થી નોધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ 'રેરા' ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૧૨) ભવિષ્યમા જો કોઈ પણ ડિસપ્યૂટ ઉભો થાય તો તેનુ નિરાકરણ બન્ને પક્ષકારો ધ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના કાયદાના જોગવાઈ હેઠળ કરવામા આવશે.

(૧૩) એલોટી તથા અન્ય બીજા એલોટી જે પ્લોટીગ/બિલ્ડીગ સ્કીમમા જોડાય છે તેઓએ પ્રમોટરને સહયોગ તથા સહકાર આપી સોસાયટી અથવા એસોસીએશનને રજીસ્ટર કરવામા મદદરૂપ થવુ અને આ કાર્ય માટે ટાઈમ ટૂ ટાઈમ સહી અને સોસાયટી રજીસ્ટ્રેશન માટેના ડોકયુમેન્ટ તથા વિગતો પ્રમોટરને સાત દિવસની અદર જયારથી

પ્રમોટર સોસાયટી બનાવવાની રજૂઆત કરે છે. પ્રમોટરને સોસાયટી અથવા એસોસીએશનનુ નામ નકકી કરવાના તમામ અધિકાર છે. કોઈપણ પ્રકારનુ ચેન્જ તથા મોડીફીકેશન ડ્રાફટ, બાયલોઝ, મેમોરેન્ડમ/આર્ટીકલ ઓફ એસોસીએશન જરૂરિયાત પ્રમાણે જણાશે તેનો પ્રમોટરને તમામ હકક છે.

(૧૪) SEVERABILITY : અલગતા બાબત :
આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસગત હોય તેટલા સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે. તથા કાયદા, નિયમ, તથા નિયમનને સુસગત હોય તેટલા સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજમા સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

આ તમોને વેચાણ આપવામા આવતા પ્લોટ/મિલકત અગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીને સભાળી લીધેલ છે. તેના અગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાધો નથી તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

૧) ભાવનગર મહાનગરપાલીકા ધ્વારા આપવામા આવેલ આવાસ અગેનુ પ્રમાણપત્ર ન........ તા............... તથા કમ્પલીશન પ્લાન–ઝેરોક્ષ

૨) ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાથી મેળવેલ બાધકામ પરવાનગી તા...........તથા મજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન –ઝેરોક્ષ

૩) ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાથી મેળવેલ એકત્રીકરણ પરવાનગી તા............ તથા પ્લાન –ઝેરોક્ષ

૪) પેઢોના નામ જોગનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ન............તથા બી.એમ.સી. નામ ટ્રાન્સફર ઠરાવ તા.................– ઝેરોક્ષ.

૫) ....ના નામ જોગનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ન.......... તા............... – ઝેરોક્ષ.

૬) બીનખતેની હુકમ તા.૧૧.૦૫.૨૦૦૫ – ઝેરોક્ષ.

૭) પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા.લી. જોગ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ન.૨ તા.૦૨.૦૪.૧૯૭૧ – ઝેરોક્ષ.

૮) 'રેરા'નુ નોધણીનુ પ્રમાણપત્ર.

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

ગુજરાત રાજયના રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ભાવનગર, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ ભાવનગર, ભાવનગર જિલ્લા તાલુકાના મોજે ગામ તળપદ વડવા ભાવનગરના રેવન્યુ સર્વે ન.૪૭૧/૨–૩–૪ ની જમીન પૈકીના **પ્લોટ ન.સી–૪૪૪૩, સી–૪૪૪૪, સી–૪૪૪૫ તથા સી–૪૪૪૬** જેની જમીનનુ કુલ ક્ષેત્રફળ **૫૪૦.૦૦ ચો.મી.** થી નોધાયેલ છે તે જમીન ઉપર પાડવામા આવેલ પ્લોટો કે જે **"અર્હમ્ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે માહે આવેલ **પ્લોટ ન. સી–૪૪૪૩–૪૪૪૪–૪૪૪૫–૪૪૪૬/...** કે જેની જમીનનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તે **ખુલ્લી જમીનની ચતુદશિા** નીચે મુજબ છે.

સદરહુ વેચાણવાળા પ્લોટની ખુલ્લી જમીનનો વણવહેચાયેલો હિસ્સો.......... ચો.મી. છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

ઉત્તર :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ મા સામાન્ય વિસ્તારમા બધા જ પ્લોટ ધારકો ધ્વારા સદરહુ પ્લોટો પર થનારૂ બાધકામ પ્લોટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે તેમજ ભવિષ્યમા થનાર બાધકામમા ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ પ્લોટ હોલ્ડરો ધ્વારા કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી જીવ કાયમ રાખી વાચી, વચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામા કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ, તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામા આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વશ, વાલી, વારસોને કબલ મજુર તથા બધનકર્તા 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....................................

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની જોગવાઈ મુજબનુ પરિશિષ્ટ</u>

વેચનાર

...

ખરીદનાર

....

મિલકતના ફોટોગ્રાફસ