÷ વેચાણ દસ્તાવેજ ÷

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા મોજે મહેસાણા સીમના એકત્રીત નવીન રે.સર્વે નંબર–૪૧૩ (જુનો એકત્રીત સર્વે નં.૧૦૩૧)(જુના રે.સર્વે નંબર– ૧૦૩૧, ૧૦૩૨,૧૦૩૨ પૈકી ૧) ની ૭૪૯૨.૦૦ ચો.મી. નાં આશરાની જમીન જે યોગ્ય રસ્તાઓ, માજીન, કોમન પ્લોટ મૂકી ખેતી માંથી બિનખેતી ઉપયોગી રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ એન.એ. કરાવેલ છે. તે એન.એ. લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ પ્લોટ નંબર–૧ થી ૪૯ એમ કુલ પ્લોટ નંગ–૪૯ પાડેલા છે. તે પ્લોટો પૈકી :–

ટેનામેન્ટ ટાઈપ પ્લોટ નંગ–૧, પ્લોટ નંબર–......(.....) કે જે મણીધર રતન સ્કીમનો પ્લોટ નંબર–....../...... (...../.....) માં બનાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર ના બાંધકામવાળા મકાનનો આકાશી પાતાળી હકક સાથેનો વેચાણ લેખ રૂા................/– (અંકે રૂપિયા........................)પુરાનો.

<u>અમો :–</u>

<u>એક તરફવાળા : લખી આપનાર/ વેચાણ આપનાર :–</u>

<u>અમી ડેવલોપર્સ વતી ભાગીદાર (**PAN NO-ABQFA8649G**)</u>

<u>ઓફીસ સરનામું–</u> ૭,ઉમીયા કોમ્પલેક્ષ,વિસનગર રોડ,મહેસાણા.

ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ,

ઉ.વ.આ.૪૪,ધંધો.ખેતી/વેપાર

રહે–મુ.કમાલપુર,પો–ધીણોજ,તા.ચાણસ્મા,તા.પાટણ

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ લેખમાં "અમો" અગર "લખી આપનાર" અને અગર "વેચાણ આપનાર" અને અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનારનો તથા તમો વેચાણ આપનારના વંશ,વાલી,વારસો, એસાઈનીઓ,એકઝીકયુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,સકસેસરો,ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.)

તમો :–

<u>વેચાણ રાખનાર//લખાવી લેનાર : યાને : બીજી તરફવાળા :</u>

................................, **PAN NO- ....**

ઉ.વ.આ–......., ધંધો–..........,

રહે.–...

(જેઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજી તરફવાળા કે વેચાણ રાખનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના સંદર્ભમાં વેચાણ રાખનારનો જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) નાને આ વેચાણ દસ્તાવેજની નીચે જણાવેલ મીલ્કત લખી આપીયે છીએ કેઃ–

<u>–: જત :–</u>

રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા ગામ મહેસાણા સીમના રે.સર્વે નંબર–૪૧૩ (જુનો એકત્રીત સર્વે નં.૧૦૩૧)(જુના રે.સર્વે નંબર– ૧૦૩૧, ૧૦૩૨,૧૦૩૨ પૈકી ૧) ની ૭૪૯૨. ૦૦ ચો.મી. નાં આશરાની જમીન જે યોગ્ય રસ્તાઓ, માજીન, કોમન પ્લોટ મૂકી ખેતી માંથી બિનખેતી ઉપયોગી રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ એન.એ. કરાવેલ છે.સદર જમીનમાં પ્લોટો કુલ ૧ થી ૪૯ આમ કુલ પ્લોટ નંગ ૪૯ (ઓગણપચાસ) પાડવામાં આવેલ છે. જમીન અમો વેચાણ રાખનારે બારોટ અલ્પેશકુમાર પ્રવિણચંદ્ર વિ.ર પાસેથી તા.૨૬/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૪૩૨૮ થી વેચાણ રાખી માલીક મુખત્યાર થયેલ છીએ.

ઉપરોકત મોજે ગામ– મહેસાણાની સીમના ચારેય જુના સર્વે નંબર–૧૦૩૧, ૧૦૩૨,તથા ૧૦૩૨ પૈકી ૧ ની જમીનને એકત્ર કરવા સારૂ અરજી કરતાં મે. મામલતદાર સાહેબ મહેસાણા એ તા.૨૭/૧૧/૨૦૧૩ના રોજ હુકમ નંબર– જમીન/ વશી/૮૧૦૭/ ૨૦૧૩, તા.૨૭/૧૧/૨૦૧૩ થી મજકુર જમીનને એકત્ર કરી નવો સર્વે નંબર–૧૦૩૧ ની ચો.મી.૭૪૯૨ ની જમીન એકત્ર કર્યાનો હુકમ કરેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા ગામ–મહેસાણા સીમનાં એકત્રીત નવીન રે.સર્વે નંબર–૪૧૩ (જુના રે.સર્વે નંબર–૧૦૩૧,૧૦૩૨,૧૦૩૨

પૈકી ૧) ની ૭૪૯૨.૦૦ ચો.મી. ના આશરાની જમીન જે યોગ્ય રસ્તાઓ, માર્જીન કોમન પ્લોટ મૂકી ખેતીમાંથી બિનખેતી ઉપયોગી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી ઉપયોગી પરવાનગી માંગણી કલેકટર કચેરી, મહેસાણામાં કરતાં મે.મહેસાણા કલેકટર સાહેબશ્રીનાં હુકમ નંબર–એલએનડી/એનએપી/એસઆર/૪૫/૨૦૧૭/૧૮,તા.૪/૮/૨૦૧૮ના રોજ આપેલ છે,સદર એન.એ.મુજબ લે–આઉટ પ્લાનમાં પ્લોટો નંગ–૪૪ પ્લોટ નંબર–૧ થી ૪૪ પ્લોટો પાડેલા પાડવામાં આવેલા હતા. અને ત્યાર બાદ સદર જમીનમાં રીવાઈઝડ એન.એ મહેસાણા કલેકટર સાહેબના હુકમ નંબર અને તે હુકમ સંલગ્ન તેનો લે–આઉટ પ્લાનમાં પ્લોટો નંગ–૪૯ પ્લોટ નંબર–૧ થી ૪૯ પ્લોટો પાડેલા પાડવામાં આવેલા છે. જેમાં રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ ચો.મી.૨૬૬૩.૬૨ માં બાંધકામ કરવા તથા રસ્તા, માર્જીન, કોમન પ્લોટ વગેરેની જમીન ચો.મી. ૪૮૨૮.૩૮ ખુલ્લી રાખવા પાત્ર જમીન આમ કુલ માપ ચો.મી. ૭૪૯૨.૦૦ નાં આશરાની જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ એન.એ. થયેલ છે. તે પ્લોટો પૈકી–

ટેનામેન્ટ ટાઈપ પ્લોટ નંગ–૧, પ્લોટ નંબર–૧(એક) કે જે મણીધર રતન સ્કીમનો પ્લોટ નંબર–....../૧ (...../એક) બનાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર ના બાંધકામવાળા મકાનનો જે અમો લખી આપનારાઓની માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે. તે પ્લોટ વાળી જમીન જે અમો લખી આપનારાઓનાં નામે ખાતે સરકારી અર્ધસરકારી દફતરે તેમજ રેવન્યુ દફતરે ચાલે છે. તે પ્લોટ વાળી જમીન જે ઉપરનાં અવેજમાં કાયમ માટે વેચાણ અઘાટ અભરામ કુલ નંદાવા આકાશ થી પાતાળ સુધીના તમામ હકકો સાથે યાવત ચંદ્રો દિવાકરોનાં તેજ તપે ત્યાં સુધીને માટે વેચાણ લખી આપી છે. તે પ્લોટ વાળી જમીન જે અમો લખી આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે અને આ પ્લોટ વાળી જમીનનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો વેચાણ હકકે અમો લખી આપનારાઓએ તમો લખાવી લેનારે આજ રોજ સોંપ્યો છે. જે તમો લખાવી લેનારે સંભાળી લીધો છે.

સદરહું મિલકત તમો વેચાણ રાખનાર–બીજી તરફવાળાએ વેચાણ લેવા સારૂ અમો વેચાણ આપનાર–એક તરફવાળા નો સંપર્ક કરેલ અને આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલ અને તે અનુસાર અમો એકતરફવાળા તરફથી બાંધવામાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરના બાંધકામ વાળા મકાન નંગ–૧(એક) ટેનામેન્ટ ટાઈપ મકાન મકાન નંબર–૧(એક) વાળી મીલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને સદર મિલકત રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. જે કિંમતમાં પંચાયતનો ખર્ચ,નગરપાલીકા ખર્ચ, લીગલ ખર્ચ તથા જી.ઈ.બી.નું લાઈટ કનેકશન તથા જી.એસ.ટી ખર્ચનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ તમો વેચાણ રાખનારે અમો વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે. સદર હું મિલકતની વેચાણ કિંમત અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ રાખનારની પાસેથી નીચેની વિગતે ચુકતે ચુકવી આપેલ છે.

અમો વેચાણ આપનારની સ્વપાર્જીત માલીકી કબજા ભોગવટા વાળી આ મજકુર મિલ્કત અમારા વેચવા સાટવાના હકક અને અધિકારની રૂએ તમો વેચાણ રાખનારને પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ મિલ્કત નીચે જણાવ્યા પ્રમાણે અવેજની રકમ લઈને વેચાણ આપી આ અઘાટ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ....બેન્કના ચેક નંબર......થી

ચુકવી આપેલ છે, તે રકમ આ લેખમાં મજરે આપતાં...
તથા

આમ ઉપર જણાવ્યા મુજબ અવેજની કુલ રકમ રૂા................/– અંકે રૂપિયા ....ચુકતે ચુકવી આપેલ છે.

અમો વેચાણ આપનારાઓને તમો વેચાણ રાખનારાએ અવેજની ચુકતે રકમ ચુકવી આપેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારાઓને અમારા હિસ્સા મુજબની જે તે રકમ મળેલ છે, તે સદર રકમ મલ્યાની પહોચ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી અમો વેચાણ આપનારાઓ તમો વેચાણ રાખનારને કરી આપીએ છીએ.

અમો વેચાણ આપનારાઓએ તમો વેચાણ રાખનારને પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ મિલ્કતનો સ્થળે માપના વધારા–ઘટાડા સાથે પ્રત્યક્ષ કબજો સોપેલ છે, જે તમો વેચાણ રાખનારે સ્થળે માપના વધારા ઘટાડા સાથે પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળેલ છે.

અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ રાખનારને વેચાણ આપેલ મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારની સ્વપાર્જીત છે, તેથી આ મજકુર મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારએ અમારા સ્વતંત્ર માલીકી હકકથી વેચાણ આપવા હકકદાર, હિસ્સેદાર છીએ, તેવા હકક,હિત,હિસ્સા,અલાખા સહિત આ મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર આ મિલ્કતના માલીક કબજેદાર, ભોગવટેદાર છીએ, તેથી આ મિલ્કતમાં અમો વેચાણ આપનારના ભાઈ–ભાન્ડું, હકકદાર–હિસ્સેદાર, લ્હેણદાર કે અન્ય કોઈપણ રીતે સીધા કે આડકતરા લાગ–ભાગ વાળી કોઈ વ્યકિતનો હકક, હિત, હિસ્સો નથી.

અમો વેચાણ આપનારાઓએ તમો વેચાણ રાખનાર સિવાય અન્ય કોઈને આ મિલ્કત વેચાણ આપેલ નથી કે આપવા બાબતના કરારો કરેલ નથી, કે આ મિલ્કત હસ્તાંતર થાય અને અમો વેચાણ આપનારાઓના હકકો નિષ્ક્રય અને રદ બાતલ થાય તેવા પ્રકારની સીધી કે આડકતરી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહિ કરેલ નથી

અમો વેચાણ આપનારાઓએ તમો વેચાણ રાખનારને વેચાણ આપેલ મિલ્કત વેચાણ, બક્ષીસ કે ગીરો કરી આપેલ નથી, કે તેના ઉપર કોઈ વ્યકિતનો, સંસ્થાનો સહકારી મંડળીનો બેકનો બોજો ઉભો કરેલ નથી કે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીના બાકી લ્હેણાં હેઠળ આ મિલ્કત નથી.

અમો વેચાણ આપનારાઓએ તમો વેચાણ રાખનારને વેચાણ આપેલ મિલ્કત જામીનગીરી, આડજામીનગીરી હેઠળ નથી, કોર્ટ, કચેરીમાં દર દાવા અપીલો રીવીઝનો ચાલતી નથી, કે તેવી કોઈ કાર્યવાહિ હેઠળ નથી, જપ્તી કે અવલ જપ્તીમાં નથી સંપાદન રીઝર્વેશનમાં મજકુર મિલ્કત નથી, કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે આ મિલ્કત વેચાણ આપવા બાબતે પ્રતિબંધિત હુકમો હેઠળ નથી.

આ મુજબ અમો વેચાણ આપનારાઓએ તમો વેચાણ રાખનારને ચોખ્ખે ચોખ્ખી બોજા રહિત વેચાણ લાયક મિલ્કતનું વેચાણ કરેલ છે, જે તમો વેચાણ રાખનારને અમારા તથા કુદરતી મળતા સર્વે હકકોથી આ મિલ્કત કબજા ભોગવટામાં સોપેલ છે, આમ છતાં પણ આ વેચાણ આપેલ મિલ્કત સબંધે અમારા ભાઈ–ભાન્ડું, હકકદાર, હિસ્સેદાર, લ્હેણદાર કે અન્ય વ્યકિત,બેંક સહકારી મંડળીઓ કે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, કે ના.કોર્ટ દ્વારા હેલો હકરત ઉભી થાય અને તમો વેચાણ રાખનારના માલીકી હકકે અડચણ અવરોધ પેદા થાય તો તે તમામ

હરકતો અમો વેચાણ આપનારાઓએ સંયુંકત રીતે/વ્યકિતગત રીતે સ્વખર્ચે દૂર કરી આપી તમો વેચાણ રાખનારને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના સઘળા ટાઈટલ ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક કરી આપવાનું કબુલ રાખીએ છીએ.

આ સદર બ્લોક નંબરમાં મુકેલા રસ્તાઓ તથા કોમન પ્લોટોનો ફકત વાપરવાનો હકક અમો લખી આપનારાઓએ સદર પ્લોટની સાથે તમો લખી લેનારને આપેલ છે. જેનો તમો લખી લેનાર સામુહિક રીતે ભોગવટો કરવા હકકદાર છો.

આ બ્લોક નંબરના કોમન પ્લોટ આ બ્લોક નંબરના પ્લોટ હોલ્ડરોએ સામુહીક રીતે અરસ–પરસ વાપરવાનો હકક રાખેલો છે. તે તમો લખી લેનાર સામુહીક ભોગવટો તથા આ તમામ બ્લોક નંબરોમાં મુકવામાં આવતી કોમન સુવિધાઓ જેવી કે,જળ લાઈન,ટયુબવેલ,ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, રોડ–રસ્તાઓ, સ્ટ્રીટ લાઈટો વિગેરે નો દરેકે બ્લોક નંબરના પ્લોટ હોલ્ડરોએ સામુહિક રીતે ઉપયોગ કરવાનો હકક છે, તે તમો પણ ભોગવટો અને આ પ્લોટના વરાડે આવે તે સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ કે દુરસ્તી ખર્ચની થતી જે તે રકમ આજથી લખી લેનારે આપવાની રહેશે. ઉપરોકત સુવિધાઓ અંગે થતા ખર્ચાઓનો વરાડે ભાગ તમો લખી લેનાર આપેથી આવી તમામ સુવિધાઓ તમો સામુહિક રીતે ભોગવવા હકકદાર ગણાશો.

સદર હું આખી જમીન " મણીધર રતન " ના નામથી ઓળખાય છે.
સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના મકાનો બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામ વાળી મીલકત " મણીધર સીટી" એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર– બીજી તરફવાળાને કોઈ હકકે અધિકાર નથી.

સદરહું જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ રહેણાંકના મકાનો ના બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર–બીજી તરફવાળા આકાર ઈન્ફ્રા. એ નામની ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર– બીજી તરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મીલકત આવેલ છે.

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ " મણીધર રતન " નામની યોજનામાં માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત તેને અનુસાંગીક નીચે મુજબના હકકો તથા હીતો સહીતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા..................રૂપિયા............................... પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નકકી કરીને તેનો એક બનાખાતનો કરાર કરી આપેલ છે. જે બાનાખતનો કરાર મહેસાણાના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ........... ના રોજ અનુક્રમ નં.......... થી નોધવામાં આવેલ. જે બાનાખતની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે. અને પાલન કરવાનું કબુલ મંજુર રાખે છે. જેનો પુરેપુરો વેચાણ આવેજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી મળેલ છે.

એ રીતેના અવેજના નાણા તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર–બીજી તરફવાળાને ચુકવ્યા છે. તે અમો વેચાણ આપનાર – બીજી તરફવાળાને પહોચ્યા છે જેની પહોચ અમો વેચાણ આપનાર–બીજી તરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. જે વેચાણ અવેજના ચુકતે નાણા અમો વેચાણ આપનારના ખાતામાં જમા થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે. સદરહું મીલકતની વેચાણ

કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હકકો તથા હીતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

સદરહું મીલકતના આંતરીક બાંધકામની ચો.મી. ....ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ વાળી મીલકતનો હકક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે. જે આંતરીક બાંધકામની કોઈ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી. અને તેનો કુલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

સદરહું " મણીધર રતન " નામની સ્કીમમમાં મકાનો ખરીદનારા અંગે...... કો. ઓપરેટીવ હાઉસીગ સર્વિસીસ સોસાયટી લીમીટેડ (નોધણી નં. .... તા. ....) ની રચના કરવામાં આવેલ છે. તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાર રહેશે. તેમજ સોસાયટી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે રકમ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે રકમ નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને સોસાયટી તેમજ પાણી, લીફટ, પાર્કીગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકાશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહી સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વીસ સોસાયટીના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરુરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વીસ સોસાયટીના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારુ જરુરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે. સદર યોજનામાં પ્રમોટરધ્વારા સર્વીસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા તેમજ કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વીસ સોસાયટી તથા સભાસદોની છે. જેથી વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ તથા વહીવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહી.

સદરહં મીલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉતરાઘીકારીઓ ઈત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધીને ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય તેજ હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ, વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હકકદાર છે.

સદરહું સમગ્ર યોજનામાં ચભચબ ની ઓથોરીટી સમક્ષ પુરી પાડેલી માહીતી અનુસારની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેસીફીકેશન રાખવામાં આવેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશન નો તમામ સભાસદોએ સર્વીસ સોસાયટીના નીતી નિયમોનુસાર તેમજ સર્વીસના સોસાયટીના નિયમોને આધીન સહીયારામાં ઉપયોગ/ઉપભોગ કરવાનો રહેશે .તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઈન્ટેનનસ માટે સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નકકી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહીયારામાં કરવાના રહેશે.

સદર યોજના બી.યુ. પરમીશન મળે પછીજ સદરહું મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હકક તમો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે સદરહું મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવશે.

સદર યોજનમાં અમો લખી આપનારને બી.યુ. પરમીશન મળ્યા પછી અમો લખી આપનારે વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા કોમન એરીયા, કોમન ટેરેશ માટે

કોઈ હકક દાવો કરવાનો રહેશે નહી તેમજ આવી જે કોઈ ભવિષ્યમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેના હકકદાર એસોસીએશન ઓફ સોસાયટીની રહેશે.

વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે જો કોઈ સંજોગોમાં મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નીકાલ સૌ પ્રથમ બંને પક્ષકારોની સંમતીથી લાવવાનો રહેશે. તેમછતા અન્ય કિસ્સામાં રેરા એકટ–૨૦૧૬ હેઠળ અને ગુજરાત રેરા જનરલ રુલ્સ–૨૦૧૭ તથા તેમા વખતો વખત કરવામાં આવતા સુધારા હેઠળ તેનો નીકાલ લાવવાનો રહેશે.

કો. ઓપરેટીવ સોસાયટી ધ્વારા સંચાલીત કરવામાં આવેલ કોમન એરીયામાં સદરહું મીલકતનો વણ વહેચાયેલ હકક રહેશે. જે સમગ્ર જમીનના મહેસુલ રેકર્ડમાં કોમન એરીયા મુજબ માલીકી હકક પ્રમાણે વેચાણ થયેલ ગણાશે. સોસાયટીની નોધણી ગુજરાત કો. ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ–૧૯૬૧ મુજબ કરવાની રહેશે. તેમજ રેરા એકટ–૨૦૧૬ ની કલમ–૧૭ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું કોમન એરીયાનું ટ્રાન્સફર કરવાનું રહેશે.

સદરહું નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ, ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદેદારો, સભ્યો, એસાઈનીયો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, તમામનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હીસ્સો, રહયા નથ. જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી.

વધુમાં સદરહું મીલકતના હકકો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો, વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસ, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીને જયારે જયારે અને જયાં જયાં જરુર પડે ત્યાંરે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર વેચાણ રાખનારની વિનંતીથી રાખનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

અમો વેચાણ આપનાર– બીજી તરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનાર– એક તરફવાળાએ સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કાગળો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહું મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહું મીલકતના મેઈન્ટેનન્સ ના નાણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર– એકતરવાળાની છે અને રહેશે.

તમો વેચાણ લેનાર– એક તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ–૫ (પાંચ વર્ષ) ના સમયગાળા દરમીયાન સદરહું મીલકતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળા અમો વેચાણ આપનાર–બીજી તરફવાળા ના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનાર–બીજી તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવા માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળાની અન્ય કોઈ માલ મીલકત, ફર્નીચર, કલર યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીગય મટીરીયલને નુકશાન

થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર–બીજી તરફવાળાની રહેશે નહી આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા આ બાનાખતનાકરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનાર–બીજી તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનાર– બીજી તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો વેચાણ લેનાર–એકતરફવાળાના કે તેના થકીના અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર – બીજી તરફવાળા તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની અમો વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. અમો વેચાણ આપનાર– બીજી તરફવાળા ધ્વારા તમો વેચાણ લેનાર– એકતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામા સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે– એકતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો જરુરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવેતો,આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

સદર વેચાણ થતી જમીનમાં જવા આવવા તેમજ ખેતી તથા બિનખેતી ઉપયોગી વાહન વ્યવહાર તથા સાધનો લાવવા–લઈ જવા તથા પાણીની પાઈપ લાઈન,ગટર લાઈન,ટેલીફોન લાઈન,ગેસ લાઈન,તથા સદર સોસાયટીના રહીશોને સાધનો લાવવા તથા લઈ જવા તથા સાર્વજનીક ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા સારૂ રે.સર્વે નંબર–૪૧૩ (જુનો એકત્રીત સર્વે નં.૧૦૩૧)(જુના રે.સર્વે નંબર– ૧૦૩૧, ૧૦૩૨,૧૦૩૨ પૈકી ૧) ના રસ્તાના હકકો જુના સર્વે નંબર ૧૦૩૦ માંથી છે જે રસ્તાની નોંધ મામલતદારશ્રી મહેસાણાની કચેરીમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૩૭૦૨૮,તા.૨/૧/૨૦૧૪ થી ના મંજુર થયેલ છે.અને ત્યાર બાદ મજકુર જમીનમાં જવા–આવવાના કાયદેસરના રસ્તા અંગેના કરારની નોંધ રેવન્યુ દકતરે તા.૧૨/૮/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધ નંબર ૩૯૮૪૦ થી પડાવેલ છે.જે કાયદેસરના રસ્તાનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે આ એન.એ.થયેલ ખેતરમાં આવવા–જવાના રસ્તાના હકકો અમોને મળેલ છે તેવા અને તેટલા હકકો અમો ભોગવતા આવ્યા છીએ તેવા રસ્તાના હકકો સહીત સદર જમીન તમોને વેચાણ આપેલ છે સદર જમીનમાંથી અન્ય કોઈપણ પ્રકારના રસ્તાના હકકો નથી કે રસ્તા સંબંધે કોઈપણ જાતના કરારો અન્ય કોઈને કરી આપેલ નથી.

તમો વેચાણ રાખનાર પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ મિલ્કતના માલીક કબજેદાર થયેલ છો. તે અનુસાર તમો વેચાણ રાખનાર સદર મિલ્કતમાં બાંધકામ

કરવા કરાવવા ઈમારત બાંધવા બંધાવવા વેચાણ બક્ષીસ આપવા કે ગીરો કરવાના તથા આ મજુકર મિલ્કતના કોમન પ્લોટ, રસ્તાના તથા આવા જવાના હકકો વાળા રસ્તાના હકકો ભોગવવાના સામુહિક હકકો સાથે આ મજુકર મિલ્કત તેમોએ વેચાણ રાખેલ છે, તે સદર મિલ્કત યાવત ચંદ્ર દિવાકર તપે ત્યાં સુધી પેઢી દર પેઢી ભોગવવા હકકદાર થયેલ છે. અમો વેચાણ આપનારાઓના જેવા અને જેટલા હકકો થી આ મિલ્કત ભોગવાતા હતા તેવા તમામ હકકોથી આ મિલ્કતના તમો વેચાણ રાખનાર માલીક કબજેદાર થતાં આ મિલ્કતમાંથી નવેનિધ્ધ અષ્ટમા સિધ્ધી જે કંઈ પ્રાપ્ત થાય તે તમારા નસીબનું છે.

આ મિલ્કતનો સરકારી, અર્ધ સરકારી વેરો મહેસુલી કર વગેરે તમામ જે કંઈ રકમ ભરપાઈ કરવાની થાય તેવી તમામ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની આજ દિન સુધીની છે,હવે પછી તમો વેચાણ રાખનારે સદર જવાબદારી નિભાવવાની છે.

આ દસ્તાવેજનો સઘળો ખર્ચ તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે, ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી વેલ્યુએશન એકટ અન્વયે જે કંઈ રકમ ભરપાઈ કરવાની આવે તેની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે.

–: વેચાણ આપેલ મકાનનું પરિશિષ્ટ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા મોજે મહેસાણા સીમના એકત્રીત નવીન રે.સર્વે નંબર–૪૧૩ (જુનો એકત્રીત સર્વે નં.૧૦૩૧)(જુના રે.સર્વે નંબર– ૧૦૩૧, ૧૦૩૨,૧૦૩૨ પૈકી ૧) ની ૭૪૯૨.૦૦ ચો.મી. નાં આશરાની જમીન જે યોગ્ય રસ્તાઓ, માજીન, કોમન પ્લોટ મૂકી ખેતી માંથી બિનખેતી ઉપયોગી રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ એન.એ. કરાવેલ છે. તે એન.એ. લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ પ્લોટ નંબર–૧ થી ૪૯ એમ કુલ પ્લોટ નંગ–૪૯ પાડેલા છે. તે પ્લોટો પૈકી :–

ટેનામેન્ટ ટાઈપ પ્લોટ નંગ–૧, પ્લોટ નંબર–૧(એક) કે જે મણીધર રતન નો પ્લોટ નંબર–....../૧ (...../એક) માં બનાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરના બાંધકામવાળું મકાન કે જેનુ ગ્રાઉન્ડ ફલોરનું કાર્પેટ એરીયાનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ–......... ચો.મી. તથા ફર્સ્ટ ફલોરનું કાર્પેટ એરીયાન બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ–....... ચો.મી. તે પ્લોટની ખુલ્લી માર્જીનની જમીનનું ક્ષેત્રફળ–........... ચો.મી. તથા . તથા સદર પ્લોટની વરાડે આવેલ રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું માપ– .... ચો.મી. સામુહિક ભોગવાના હકક સાથે કુલ ક્ષેત્રફળ–............. ચો.મી.વાળા મકાનનો આકાશ થી પાતાળ સુધીના તમામ હકકોથી આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે,તથા પ્લોટની જમીન સ્થળ ઉપરના માપના વધારા– ઘટાડા સાથે વેચાણ આપેલ છે.

આ સદર જમીનની નોંધ સરકારી, અર્ધ સરકારી દફતરે અને રેવન્યુ રેકર્ડે અમો વેચાણ આપનારના નામે ગામના નમૂના નંબરઃ ૭ અને ૧૨ ના ઉતારામાં ખાતા નંબર–.......... તથા તેનો રેવન્યુ સર્વે નંબર–૪૧૩ થી ચાલે છે.

:: મણીધર રતન ના ચાર ખુંટ નીચે મુજબ છે.::

પૂર્વ : લાગુ સર્વે નંબર–૪૧૬(જુનો રે.સ.નં.૧૦૨૯ પૈકી) તથા ૬ (જુનો રે.સ.નં. ૧૦૩૦) આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ સર્વે નંબર–૪૧૨ (જુનો રે.સ.નં.૧૦૩૪) આવેલ છે.

ઉત્તરે : લાગુ સર્વે નંબર–૪૧૪ (જુનો રે.સ.નં.૧૦૨૫ પૈકી ૨) તથા ૪૧૫ (જુનો રે.સ.નં. ૧૦૨૮) આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ સર્વે નંબર–૬ (જુનો રે.સ.નં.૧૦૩૩) આવેલ છે.

:: વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ મકાનના ચાર ખુંટ નીચે મુજબ છે.::

પૂર્વ :

પશ્ચિમેં :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

આમ ઉપર મુજબનો આ વેચાણ લેખ અમો લખી આપનારા વેચાણ રાખનારને અમારી રાજીખુશીથી તમામ અકકલ, હોંશીયારીથી બિનકેફ તંદુરસ્તીમાં લખાવી કરી આપેલ છે. જે વેચાણ લેખ અમો લખી આપનાર વેચાણ આપનારાઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સોલીસીટરો, એકઝીકયુટરો, દલાલો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. જે વાતની સાક્ષી સાટુ વેચાણ રાખનાર તથા વેચાણ આપનારને નીચેની સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહીઓ કરેલી છે. તે ઉપરોકત દર્શાવેલ વેચાણનો લેખ બન્ને પક્ષકારોએ પોતાની સભાન અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ જાતની ધાક/ધમકી સિવાય કોઈપણ જાતનું કેફી દ્રવ્યનું સેવન કર્યા સિવાય કરી આપેલ છે જે અમોને કબુલ મંજુર છે જે બદલ સહીઓ સાક્ષીની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળઃ– મહેસાણા,

તારીખઃ–

(વેચાણ આપનાર / એકતરફવાળાની સહી)

(સાક્ષીઓની સહી)

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

૧...............................

૨...............................