

॥ શ્રી ગણેશાય નમઃ ॥

રજીસ્ટ્રેશન સબરજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર જિલ્લાના માણસા તાલુકાના મોજે
“માણસા” ગામની સીમના એન.એ થયેલ રે.સ.નં. ૧૭૪૪ ની જમીનમાં વ્રજ એવન્યુ
નામની સ્કીમમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નંગ ૧ નો બાંધકામ સહીતની સ્થાવર મીલ્કત
નો વેચાણ લેખ રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરાનો.

સ્થાવર મીલ્કત વેચાણ રાખી લખાવી લેનાર

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો અગર વેચાણ લેનાર ,બીજી તરફ
વાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ
લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ,વાલી,વારસો, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો,
એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સ્થાવર મીલ્કત વેચાણ આખી લખી આપનાર :-

વ્રજ ડેવલોપર્સ માણસા તરફે ભાગીદાર પાન નં. AANFV 0896 L

(૧) પટેલ સત્રી સુરેન્દ્રભાઈ ગાંડાલાલ ઉ.આ.વ.પુષ્પ ધંધો ખેતી
(મીલ્કતમાં ૪૫ ટકા હિસ્સો) રહે.માણસા તા.માણસા જી.ગાંધીનગર
ઠે.રિધ્ધી સીધ્ધી એપાર્ટમેન્ટ

પાન નં. CMYPP 3179 D

(૨) પ્રજાપતિ કનુભાઈ કાળીદાસ ઉ.આ.વ.પુષ્પ ધંધો ખેતી
(મીલ્કતમાં ૩૦ ટકા હિસ્સો) રહે.માણસા તા.માણસા જી.ગાંધીનગર
ઠે.સી-૬૩ તુલસી તીરુપતિ બંગલોઝ

પાન નં. AQZPP 6951 G

(૩)પટેલ સંગીતાબેન મુકુન્દભાઈ
(મીલકતમાં ૨૫ ટકા હિસ્સો)

ઉ.આ.વ. ધંધો ખેતી
રહે.માણસા તા.માણસા જી.ગાંધીનગર
ઠે.રાણીયાપુરા
પાન નં. BCZPP 8749 R

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અગર વેચાણ આપનાર , એક તરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનારના તથા અમો વેચાણ આપનારના વંશ,વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.)

- (૧) મોજે માણસા તા.માણસા જી.ગાંધીનગર એ ગામની સીમના એન.એ થયેલ રે.સ.નં. ૧૭૪૪ જે.મે.પ્રાંત અધિકારીશ્રી કલોલના હુકમ નં.પી.ઓ./જમીન/બી.ખે/એસ.આર/ ૧૭/૧૨/વશી/૩૮૩/૧૨ તા.૧૮/૧/૧૨ તથા હુકમ નં. પી.ઓ./કલોલ/એન.એ/વશી/ એસ.આર/૧૪/તા.૫/૮/૧૪ થી રીવાઈઝડ થયેલ છે. જે એન.એ થયેલ રે.સ.નં. ૧૭૪૪ પૈકી ૨૯૮૪.૫૦ ચો.મી રોડ કપાત (૬૫૪.૫૦ ચો.મી) સાથે દક્ષિણ દિશા તરફની જમીન અમો વેચાણ આપનારે રજી.દ.નં. ૫૯૧ તા.૧૬/૩/૧૬ થી વેચાણ રાખેલ છે. જે જમીન રહેણાંક તથા વાણીજાય હેતુ સારું એન.એ થયેલ છે. જેમાં વ્રજ એવન્યુ નામની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે. જેમાં બનાવવામાં આવેલ ફ્લેટો તથા દુકાનો અમો વેચાણ આપનારની સંયુક્ત માલિકી કબજા ભોગવટા સરકારી રેકર્ડ ચાલતી સ્થાવર મીલકત છે.
- (૨) સદરહુ મીલકત ઉપરના રાઈટ ટાઈટલ્સ કલીયર અંગે કાયદાના જાણકાર વ્યક્તિ મારફતે તપાસ કરાવેલ છે.અને મજકુર જમીનના દસ્તાવેજ મજકુર સ્કીમના બાંધકામ પ્લાન / રજાચિટ્ટી, બ્રોસર, તથા મજકુર સ્કીમના કોમન ફેસેલીટીઝ સંબધી વિજળી ,પાણી ,ગટર ,લીફ્ટ, પાર્કિંગ, વિગેરે ની સુવિધાઓ તથા મજકુર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ્સ જેવા કે સીમેન્ટ,ઈટો,લોખડ, ગ્રીટ, કપચી, હાર્ડવેર, રેતી વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી તથા યુનીટના માપ તથા જમીનની કિમંત તથા કોમન ફેસેલીટીના બાંધકામ

કિમંત તથા તેના કિમંતની ચુકવણીની સમય મર્યાદા અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી વેચાણ રાખનારને આપવામાં અને સમજાવવા માં આવેલ છે. અને તે વેચાણ રાખનારાએ સદરહુ વ્રજ એવન્યુ એ નામથી ઓળખાતી સ્કીમ માં તમામ નીતી નીયમો પાળવાની શરતે સ્વેચ્છાથી રાજીખુશી થી સ્વીકારી સદર સ્કીમમાં ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

- (૩) સદરહુ વેચાણ આપનારની માલીકીના વ્રજ એવન્યુ એ નામની સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નં. એ માં આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧ કે જેનુ વિગતે વર્ણન પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સદરહુ મીલકતના હિસ્સે આવતી વણવહેચાયેલ વરાડે આવતી બિનવહેચણી પાત્ર યાને કકડાવાર ક્યારેય વહેચણી ના થઈ શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત કે જેનુ સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. હવે પછીથી સદર લેખમાં મજકુર મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ ફલેટની કિમંત તથા વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીનની ઉચ્ચક કિમંત

રૂ.

/- અંકે રૂપિયા

પુરા થી વેચાણ આપવાનુ

નકકી થતા વેચાણ રાખનારે કબુલ રાખી સદરહુ વેચાણ આપેલ ફલેટ કે જેનુ સંપૂર્ણ વર્ણન પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે. તે વર્ણન વાળી મીલકત કુલ ઉચ્ચક કિમંતે વેચાણ આપેલ છે. અને તે મીલકતનુ સંપૂર્ણ બાંધકામ કરીને બીજી તરફવાળાને પજેસન આપેલ છે. જે બીજી તરફ વાળા એ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. અને વેચાણ રાખનાર આ દસ્તાવેજ થી સદરહુ જણાવેલ કિમંતે મજકુર મીલકત વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગે અગાઉ એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલ સમજુતી અને શરતોને માન્ય રાખીને આ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. તે ઉપરાંત નળ ,કનેકશન ખર્ચ ,લાઈટ કનેકશન,તથા દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી અને લીગલ ફી ભરવાપાત્ર ટેક્સ તથા અન્ય વેરાની રકમ ,અન્ય ખર્ચ એક તરફવાળા દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ટેમ્પરરી મેન્ટેનન્સ ની ડીપોઝિટની રકમ બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

- (૪) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મીલકતની નકકી કરેલ વેચાણ કિમંત આજરોજ લખી આપનારને આજરોજ સુધીમાં ચેકથી નીચેની વિગતે મલ્યા છે.

સદર ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજના પેમેન્ટમાં જણાવેલ અવેજની રકમથી વધારાની કોઈપણ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ નથી જો વેચાણ અવેજથી વધારાની કોઈપણ રકમ ચુકવી આપ્યા અંગેનું કોઈપણ લખાણ મળી આવે તેમાં વેચાણ આપનારને કાંઈ જ લેવાદેવા નથી તે વેચાણ લેનાર સ્વીકારે છે.

(પ) આ દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ મીલ્કતનું વેચાણ ટાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈઓ પ્રમાણેનું સ્થાવર મીલ્કતનું જ વેચાણ થયેલ છે. તે રીતે સમજૂતી કરેલ છે. સદરહુ મીલ્કતનું વેચાણ લેનાર ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેનું પેમેન્ટ કરેલ છે. તે સદરહુ મીલ્કતની ખરીદી પેટેનું જ છે તે વેચાણ લેનાર કબુલ રાખેલ છે મજકુર મીલ્કતનું સ્થાવર મીલ્કતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ થયા બાદનું કમ્પ્લેટ રહેવા લાયક કડીશનમાં પઝેશન વેચાણ લેનારે મેળવી લીધેલ છે. અને વેચાણ આપનારના ખર્ચે અને જોખમે આ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે વેચાણ લેનાર કબુલ મંજૂર રાખે છે. આમ વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજ હેઠળ મજકુર મીલ્કત સંપૂર્ણ બાંધકામ કરીને તૈયાર કડીશનમાં વેચાણ આપે છે. મજકુર મીલ્કતના અવેજ પેટે અગાઉ આપેલ રકમોને આ દસ્તાવેજ હેઠળ મજકુર મીલ્કતની ખરીદી માટે જ વેચાણ લેનારે ચુકવેલ છે તેમ વેચાણ લેનાર સ્વીકારે છે.

(દ) મજકુર એકં તરફવાળાએ મજકુર જમીન તેમજ મજકુર મીલ્કત કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી બોજામાં કે જોખમમાં મુકેલ નથી તેમજ મજકુર જમીન ઉપર કોઈ બેક ફાયનાન્સ, પેઢી કે વ્યક્તિ પાસેથી લોન લીધેલ નથી તેમજ મજકુર જમીન અગર તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન, કે રીઝવેશનમાં નથી તેમજ મજકુર જમીન ઉપર કોઈ કોર્ટ નો મનાઈ હુકમ નથી તેમજ મજકુર જમીન કે મજકુર મીલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક હિસ્સો બોજો કે ખોરાકી પોષાકી કે રહેઠાણના અંગેનો હકક નથી તેમજ મજકુર જમીન અંગે એક તરફવાળાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર બાનાખત, બાનાચીદ્દી કે કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી લખાણ કરી આપેલા નથી એ રીતે મજકુર જમીનના તથા મજકુર મીલ્કતના એક તરફવાળા પેઢીના માલીકી હકકો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

- (૭) મજકુર સ્કીમમાં સભ્ય બનનાર સર્વે સભ્યોએ એક તરફવાળા પેઢી દ્વારા ભવિષ્યમાં સ્કીમ પુરી થઈ જાય ત્યારબાદ સ્કીમના વહીવટ કરવા અર્થે સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે. તે સોસાયટીના ફરજિયાત સભ્ય શેરહોલ્ડર થવાનું રહેશે અને તેના નીતિ નીયમો તથા ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે કોમન પ્લોટ, લીફ્ટ અને વોટર ટેક, સીક્યુરીટી ચાર્જસ, અન્ય કોમન ફેસિલીટી અંગે મેન્ટેનન્સ કે રીપેરીંગ ખર્ચ આવે તેની વરાડે આવતી રકમ જે કાંઈ નકકી કરવામાં આવે તે ફરજિયાત પણે વરાડે આવતી રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. ઉપરાંત સરકારશ્રીના ધારા ધોરણ પ્રમાણે ભરવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્સ વેટ તથા અન્ય વેરાઓ પણ બીજી તરફવાળાએ અલગ ચુકવી આપવાના છે. અને વેચાણ આપનારના ખર્ચે અને જોખમે આ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે વેચાણ લેનાર કબુલ મંજૂર રાખે છે. આમ ટેક્સ વેરા ભરવાના રહેશે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેન્ટેનન્સની રકમો નકકી કરવામાં આવે તે ફરજિયાત પણે બીજી તરફવાળાએ ભરવાની રહેશે તથા સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નીયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે
- (૮) સદર વેચાણ લેખ થી વેચાણ આપવામાં આવતી સ્થાવર મીલકતને અમારા નામેથી કમી કરાવીને તમો વેચાણ લેનારના નામે તબદીલ કરાવી લેવા તમો વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે અને નામફેર અંગેની કાર્યવાહીમાં જરૂર પડે રૂબરૂ હાજર થઈને જરૂરી સહી સંમતી જવાબ કબુલનાત વિગેરે આપવા અમો વેચાણ આપનાર અમારા વંશ વાલી વારસો સાથે કબુલ મંજૂર જવાબદાર અને બંધનકર્તા છીએ.
- (૯) મજકુર મીલકત અંગેના સ્પેસીફિકેશનની તમામ જવાબદારી તેમજ જમીનના રાઈટ ટાઈટલ્સ અંગેની તમામ જાણકારી મેળવી સમજીને બીજી તરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો શાંત ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જેથી મજકુર મીલકતના બાંધકામ સંબંધી કે તેની સુખસગવડો સંબંધી ભવિષ્યમાં કોઈ તકરાર બીજી તરફવાળાએ કરવા કરાવવાની નથી અને આવી કોઈપણ પ્રકારની તકરારો બીજી તરફવાળા કરે કરાવે તો તે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સંપૂર્ણપણે રદબાતલ ગણાશે

- (૧૦) મજકુર મીલકત અંગેના એક તરફવાળા પેઢીની જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ કોપી, પ્લાન પાસ કોપી, એન.એના હુકમની કોપી, ૭/૧૨નો ઉતારો તથા હકકપત્રની નોધની ઝેરોક્ષ કોપી બ્રોસર વિગેરે તમામ આનુસંગિક કાગળોની એક ફાઈલ એક તરફવાળા પેઢીએ બીજી તરફવાળાને સોપેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તે તમામ કાગળો સહીતની ફાઈલ જોઈ તપાસીને મેળવી લીધેલ છે.
- (૧૧) સદરહુ મીલકત અંગેના બાંધકામ અંગેની તમામ ચકાસણીઓ બીજી તરફવાળાએ તેના માહિતગાર ઓથોરીટીઓ દ્વારા માણસો એજન્ટો દ્વારા કરાવેલ છે. અને તે બાબતે બીજી તરફવાળાને કોઈ તકરારી નહીં કે રહેશે નહીં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી, બીનકુદરતી કોઈપણ પ્રકારના અકસ્માતો સર્જાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજી તરફવાળાએ આ દસ્તાવેજથી સ્વીકારેલ છે.
- (૧૨) મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, રજી.ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ વિગેરે તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ એકલાએ ભોગવેલ છે.
- (૧૩) સદરહુ મીલકતમાં વણવહેચાયેલ મીલકતના વરાડે પડતો હિસ્સો ૪૯.૫૭ ચો.મી જમીનનો હિસ્સો તે સહીયારો રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર જીલ્લાના માણસા તાલુકાના મોજે માણસા ગામની સીમના એન.એ થયેલ રે.સ.નં. ૧૭૪૪ પૈકીની દક્ષિણ દિશા તરફના ભાગની કુલ ૨૯૮૪.૫૦ ચો.મી રોડ કપાત (૬૫૪.૦૦ ચો.મી) સાથે જમીનમાં બનાવવામા આવેલ વ્રજ એવન્યુ એ નામની સ્કીમમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નંગ ૧ (એક) વેચાણ આપીએ છીએ જેની વિગત

એન.એ.રે. સ.નં. ૧૭૪૪ પૈકી

સેલેબલ બ્લોક નં. એ એન.એ બ્લોક નં. એ

ફર્સ્ટ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. ૧૦૧ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. ૧૦૧

બાંધકામ ચો.મી ૮૫.૨૮

પેસેજ તથા સીડીનું ક્ષેત્રફળ ૭.૩૪

તે વેચાણ આપેલ મીલકતની ચતુસીમા

પુર્વ	સીડી તથા પેસેજ આવેલ છે.
પશ્ચિમ	આંતરીક રસ્તો આવેલ છે.
ઉત્તર	ફ્લેટ નં. ૧૦૨ આવેલ છે.
દક્ષિણ	માર્જનની ખુલ્લી જમીન આવેલ છે.

એ રીતેના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બન્ને પક્ષકારોએ વાચી ,સમજી, વિચારી ,અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી બીન કેફ હાલતમાં અને વગર દબાણે લખી આપેલ છે. જેઅમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસો તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તા. /૬/૨૦૧૭

સહી

સાક્ષી

પ્રજ ડેવલોપર્સ માણસા તરફે ભાગીદાર

(૧) પટેલ સત્તી સુરેન્દ્રભાઈ ગાંડાલાલ

(૨) પ્રજાપતિ કનુભાઈ કાળીદાસ

(૩) પટેલ સંગીતાબેન મુકુન્દભાઈ