// મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ //

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ **મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧** પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " **જલારામ પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૭** તથા **પ્લોટ નં.૮** ના સબ–પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં.૭/૧** ની જમીન **ચો.મી.આ......–.......** અને રેરાના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......–.......**તથા **ઓપન ટેરેસ ચો.મી.આ......–..........**સહિતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળા મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

RERA REG . NO.

વેચાણ કિંમત રૂા................./– અંકે રૂપિયા ....પુરા.

બાંધકામ ચો.મી.આ. **બાંધકામનો પ્રકાર :–**

બાંધકામ પરવાનગી નં.રૂડા / ટેક / ડેવ / મેટોડા /૧૪૨૧/૧૮/૯૯૬, તા.૧૩–૦૨–૨૦૧૯

...૨/–

જોગ લખાવી લેનાર :–

શ્રી ....,
ધર્મેઃ......., ઉ.વ.આ......, ધંધો : ....,
રહે..

:::::::::::::::: તે મકાન ખરીદનાર ::::::::::::::::

જોગ લખી આપનાર :–

શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
(PAN NO.ADRFS 4649 B)

(૧) શ્રી પ્રશાંતભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો : વેપાર,
રહે. " વ્રજકમલ ", તિરૂપતિ પાર્ક શેરી નં.૧, અલય પાર્ક પાછળ,
નાનામવા મેઈન રોડ,રાજકોટ.

(૨) શ્રી વિક્રમભાઈ રાયધનભાઈ હુંબલ,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૧, ધંધો : વેપાર,
રહે. મું.હરીપર(પાળ), તા.લોધીકા, જી.રાજકોટ.

(૩) શ્રી કિશોરભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૩, ધંધો : વેપાર,
રહે. મું.વાજડી(વડ), તા.લોધીકા,જી.રાજકોટ.

(૪) શ્રી પ્રવિણભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૧, ધંધો : વેપાર,
રહે. આંબેડકરનગર શેરી નં.૪, નાનામવા રોડ,રાજકોટ.

(૫) શ્રી આનંદભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૭, ધંધો : વેપાર,
રહે. " વ્રજકમલ ", તિરૂપતિ પાર્ક શેરી નં.૧, અલય પાર્ક પાછળ,
નાનામવા મેઈન રોડ,રાજકોટ.

(ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે ભાગીદાર નં.૨ જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી)

:::::::::::::::: તે મકાન વેચનાર ::::::::::::::::

('મકાન ખરીદનાર'તથા 'મકાન વેચનાર' ની સંજ્ઞામા પક્ષકારો જાતે તથા તેઓના અનુગામી વંશ, વાલી, મુખત્યારો, વારસો, કો–પાર્ટનર, એસાઈનીઓ, લીકવીડેટરો, વહીવટ કર્તાઓ અને લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ સહીત તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.)

..૩/–

જત તમો મકાન ખરીદનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ **મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧** પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " **જલારામ પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૭** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૫૫–૪૮** તથા **પ્લોટ નં.૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૫૫–૪૮** એમ મળી બંન્ને પ્લોટસની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૫૧૦–૯૬** વાળી ખુલ્લી જમીનના પ્લોટસ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ અમારા જોગના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૩૨૨૭,તા.૨૩–૦૭–૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી પાનાચંદ પદમશી ગુઢકા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોકત પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૭ તથા પ્લોટ નં.૮ ની જમીન ઉપર રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળમા સબ–પ્લોટીંગ તથા બાંધકામની મંજુરી માંગતા રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ, રાજકોટમાં રહેણાંકના હેતુ માટે સબપ્લોટીંગ વિકાસ પ્લાન અને બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/મેટોડા/૧૪૨૧/૧૮/૯૯૬,તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૯ થી **સબ–પ્લોટ નં.૭/૧ થી ૭/૫ & સબ–પ્લોટ નં.૮/૧ થી ૮/૫** એમ કુલ **૧૦ (દસ)** સબ–પ્લોટ મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ **સબ–પ્લોટ નં.૭/૧ થી ૭/૫ & સબ–પ્લોટ નં.૮/૧ થી ૮/૫** ની જમીન ઉપર અલગ–અલગ મકાન બાંધકામ કરવાના હેતુથી અલગ–અલગ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવીને મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબના ૧૦ (દસ) મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારબાદ ઉપરોકત સબ–પ્લોટસ પૈકી સબ–પ્લોટ નં........../..........ની જમીન ચો.મી.આ...........ઉપર આવેલ રહેણાંકના મકાનોનું મળેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબનું બાંધકામ કરેલ છે. જે અંગેનું મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર નં................................. તા..../....../૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે. જેને અમોએ " **શ્રીજી ટેનામેન્ટ** " નામ આપેલ છે.ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે, તેનું અમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે સદરહુ વ્યય, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવા હકક સતા અને અધિકાર છે, જે હકક, સતા અને અધિકારની રૂએ સદરહુ બાંધકામ સહિતના મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનાર જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૨) સદરહું ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ **મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧** પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " **જલારામ પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૭** તથા **૮** ના સબ–પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં....../......**ની જમીન **ચો.મી.આ......–.......**સહિતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળા મકાન હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં તે માંહેના મારા તમામ પ્રકારના માલિકી હકક, અધિકાર અને સુખાધિકારના સઘળા હકકો અને અધિકારો સહિત મે તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત

...૪/–

રૂા................/- અંકે રૂપિયા ....પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. જેનો ચુકતે અવેજ મને તમારા તરફથી આગળ લખી વિગતે મળી ગયેલ છે. અને સદરહુ મકાનનો શાંત, ખાલી , નિર્ભય અને પ્રત્યેક્ષ કબજો અમોએ તમોને આજરોજ સોપી આપેલ છે. અને તમોએ તે સંભાળી લીધેલ છે. અને હવે આજથી તમો માલીક અને કબજેદાર થયા છો.

(૩) તમોને વેચાણ આપેલ મકાનની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષીણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

(૪) સદરહુ મકાન હાલ જે સ્થિતીમા છે તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટાના, ઈઝમેન્ટના તથા સુખાધિકારના સઘળા હકકો સહીત અમોએ તમોને ઉપરની રકમમા વેચાણ આપી તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને બીનતકરારી કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે. અને જેના તમો આજથી સ્વતંત્ર માલિક બનો છો તે તમો યાવતચંદ્ર, દિવાકરો, સુખેથી લીલાવંશ પરપંરા ભોગવટો કરજો યા તમારું દિલ ચાહે તેનું ઉપયોગ ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી મારો કે મારા વંશ વારસોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો નથી. તેવું તમોને પાકુ વચન અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. ઉપરની રકમમાં વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના વેચાણ અંગે કે અમારા માલીકી હકક,ટાઈટલ રાઈટ, ઈન્ટ્રેસ્ટ વેચાણ કબજા નામ ટ્રાન્સફર કે અન્ય બાબતો અંગે કોઈપણ વાંધો તકરાર ઉઠાવે કે દરદાવો કરે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા પરીણામની જવાબદારી મારી તથા મારા વંશ, વારસોના શીરે છે. અને તે તમો કાયદેસર કોર્ટ ખર્ચ સહિત વસુલ લેવા મારી પાસેથી હકકદાર છો.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન ઉપર કેન્દ્ર સરકારનું કે રાજયસરકારનું કે સરકારી કે સહકારી સંસ્થાઓનું કે ખાનગી પેઢી કે મંડળીનું કે કોઈ આસામીનું કે બીજા કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કરજ કે બોજો નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મકાનને લગતા હાઉસટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે તમામ વેરા મે ભરી આપેલ છે અને હવે પછી તમો ભરજો અને તેવા બીલો તમારે તમારા નામ ઉપર તમારા ખર્ચે તુરત ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના છે. અને તે અંગે મારે સહીઓ કરી આપવી છે તેમજ હાજર રહેવું છે તેમ છતાં તે અંગે કે તેવી કોઈપણ રકમ તમારે આજદીન સુધીની ભરવી પડે તો તેવી તમામ રકમ તમો મારી પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર થશો.

...૫/-

(૬) સદરહું મકાન અમારી ભાગીદારી પેઢીના માલીકી અને સંપુર્ણ કબજા ભોગવટા અને માલીકના આવેલ છે. અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, પ્રથમ હક્ક, અગ્ર હક્ક, ચાર્જ હક્ક વિગેરે નથી તેમ છતાં આ મકાનની અમોએ કોઈપણ વ્યવસ્થા જેવી કે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ ટ્રસ્ટ કે સેટલમેન્ટ કે અન્ય રીતે હસ્તાંતર કરેલ નથી. તેમજ શરતભંગ, પેશકદમી કે અન્ય કાનુની પ્રોસીડીગ્ઝ અમલમા નથી. તેવું તમોને પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૭) તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર પક્ષકારોની સંજ્ઞામા બંન્નેના વંશ–વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી હિત વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ ગણવામા આવે છે. આ દસ્તાવેજથી વેચાણ થતછ મિલ્કત આ દસ્તાવેજની તમામ શરતો તથા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની જોગવાઈઓને આધીન વેચાણ કરવામા આવે છે.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન ભુતકાળમા કે આજે કયારેય એકવાયર થયેલ નથી કે એકવાયર કરવા અંગેની કોઈપણ જાતની કાર્યવાહી સરકારશ્રીની કોઈપણ કચેરીમા ચાલતી નથી.આમ છતા ભવિષ્યમા ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ બાબત સંદર્ભે કોઈપણ કોઈપણ જાતની તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તમામ તકરારો અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે. અને તેવી તમામ તકરારો અમો વેચનારાઓએ અમારા ખર્ચે દુર કરાવવાની રહેશે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન અંગે તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારાઓ વચ્ચે રજી.કબજા રહિત સાટાખત અનું.નં..............., તા......../........./..........થી રજી. કરવામા આવેલ છે. તેમા દર્શાવવામા આવેલ તમામ જોગવાઈઓનું તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારાઓને ગ્રાહય રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૦) એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા, તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમા ક્ષતિ સુધારી આપવી.જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમા સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીણ (Aggrieve) એલોટી આ કાયદામા ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા ભવિષ્યમા વધારાની FSI મળે તો તે વધારાની FSI નો હકક એલોટીનો રહેશે.

(૧૧) વેચનાર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા ખરીદનાર દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે, ખરીદનારને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કર્યા બાદ મિલ્કતનો સંપુર્ણ માલીકીનો

...૬/–

હકક રહેશે તથા મિલ્કતને સંલગ્ન એવી અવિભાજય અને સહીયારી સુવિધા વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.સદરહુ વેચનાર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની વેચનાર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે ખરીદનારને મોકલવામા આવે કે રૂબરૂ આપવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત (૭) દિવસમા સહી કરીને વેચનારાઓને પરત કરવાના રહેશે. જેથી વેચનારાઓ તે અરજી વિગેરે ખરીદનારના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે.

(૧૨) સદરહુ મકાન બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો અન્ય ભાગો જેવા કે રોડ રસ્તા વિગેરેનો ઉપયોગ તમો અન્ય મકાન ખરીદનાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય મકાન હોલ્ડરોને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેની ઉપર સ્વતંત્ર માલીકીના હકક રહેશે નહી. તેમજ સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો હકક એસોસીએશનનો રહેશે અને તેને સોપી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમા મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમા કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમા થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનન્સ / મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે / રહેશે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ મકાનને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. જે આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવે છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે.

/૧/ અમો વેચનારના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ.

/૨/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ,રાજકોટના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મેટોડા/....... /....../......, તા.....–......–........ થી આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ.

/૩/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ, રાજકોટના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા /ટેક /ડેવ/મેટોડા /૧૪૨૧/૧૮/૯૯૬,તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

/૪/ મંજુર થયેલ સબ–પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.

/૫/ મેટોડા ગ્રામ પંચાયત તરફથી આપવામાં આવેલ બાંધકામ રજા ચિઠ્ઠીની નકલ.

/૬/ શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

/૭/ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૩૨૨૭,તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી અમો વેચનાર શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી પાનાચંદ પદમશી ગુઢકાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૮/ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૫૭, તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૦ (પ્લોટ નં.૭)ના રોજથી શ્રી પાનાચંદ પદમશી ગુઢકા જોગ શ્રી ચમનલાલ પ્રેમજીભાઈ સોનીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૯/ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૫૯, તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૦ (પ્લોટ નં.૮)ના રોજથી શ્રી પાનાચંદ પદમશી ગુઢકા જોગ શ્રી કિર્તીકુમાર પ્રેમજીભાઈ સોનીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૧૦/ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૯૧૬,તા.૨૧/૦૪/૨૦૦૪ (જેનો નવો નં.૫૦૭૭, તા.૦૫–૦૮–૨૦૦૬) (પ્લોટ નં.૧ થી ૭) ના રોજથી શ્રી ચમનલાલ પ્રેમજીભાઈ સોની જોગ સ્વ.ભુટાભાઈ પાંચાભાઈ વેકરીયાના સીધીલીટીના વારસદાર દરજજે શ્રી હરજીભાઈ ભુટાભાઈ વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી અતુલભાઈ નાથાભાઈ ઉમરેઠીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૧૧/ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૯૧૭,તા.૨૧/૦૪/૨૦૦૪ (જેનો નવો નં.૫૦૭૩, તા.૧૫–૦૭–૨૦૦૬) (પ્લોટ નં.૮ થી૧૪)ના રોજથી શ્રી કિર્તીકુમાર પ્રેમજીભાઈ સોની જોગ સ્વ.ભુટાભાઈ પાંચાભાઈ વેકરીયાના સીધીલીટીના વારસદાર દરજજે શ્રી હરજીભાઈ ભુટાભાઈ વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી અતુલભાઈ નાથાભાઈ ઉમરેઠીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૧૨/ તા.૧૫–૦૪–૨૦૦૪ ના રોજ સ્વ.ભુટાભાઈ પાંચાભાઈ વેકરીયાના સીધીલીટીના વારસદાર દરજજે શ્રી હરજીભાઈ ભુટાભાઈ વિગેરેએ શ્રી અતુલભાઈ નાથાભાઈ ઉમરેઠીયાને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

/૧૩/ લોધીકા તાલુકા પંચાયત કચેરીના બીનખેતી હુકમ નં. રેવન્યુ / બખપ / રજી / વશી / ૧૭૦૪, તા.૧૮–૦૫–૧૯૮૯ ના બીનખેતી હુકમની નકલ.

/૧૪/ મંજુર થયેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

/૧૫/ ઉતરોતરના રેવન્યુ રેકર્ડઝ ગામનો નમુનો નં.૬ ની પ્રમોલગેશનથી નકલ.

(૧૫) તમોને વેચાણ આપેલ મકાનને લગતો ચુકતે અવેજ મને તમારા તરફથી નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રકમ રૂા.	વિગત
રૂા...................../–	અંકે રૂપિયા..............................પુરાનો વેચનાર ના નામનો...........................બેંક,.............. શાખાના ચેક નં.............,તા....../......./.........

...૮/–

રૂા................../– અંકે રૂપિયા............................પુરાનો ચુકતે.

આમ ઉપર મુજબની રકમ ઉપરની વિગતે મળેલ છે. જે મળી ગયાની પહોંચ સ્વીકારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ.

(૧૬) **DISPUTE RESOLUTION:-**
વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૧૭) **SEVERABILITY:-**
કરાર રદ કરવા બાબત :–

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતું સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમા તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૮) મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ મળનારી FSI, એડિશનલ FSI તથા અગાસીના હકકો એલોટીના રહેશે. પ્રમોટરનો તેમા કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૧૯) એલોટીએ મકાનના અન્ય એલોટીઝ સાથે શ્રીજી ટેનામેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન બનાવવા જોડાવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક દ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજકને એલોટીને પ્રયોજક દ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટ્રર કરી શકે. જો બાયલોઝના ખરડામાં કે જે કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય

અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાધા લેવાના રહેશે નહી.

(૨૦) સદરહુ દસ્તાવેજ જો કોઈ ટાઈપીકલ મીસ્ટેક કે ખરી માહિતીના અભાવે થઈ ગયેલી ભુલ કે શરતચુકથી થયેલ ભુલ અંગે આ મિલ્કતના ઉતરોતરના દસ્તાવેજ તથા સરકારશ્રીના હુકમને અનુસરસે તેમજ ઉપરોકત તમામ હકિકતો તથા મજકુરો તથા જે જે ખાત્રીઓ આપી છે તે મુજબ સર્વે કાર્યવાહી કરવા અમો આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ. તેમજ સદરહુ દસ્તાવેજનું લખાણ વેચનાર તથા ખરીદનાર તરફથી આપવામા આવેલ મૌખીક સુચના તથા વિગતો તથા ઉતરોતર ફાઈલ ઉપરથી તૈયાર કરવામા આવેલ છે. જે ખરીદનાર તથા વેચનારે વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, શુધ્ધ બુધ્ધીથી મંજુર રાખેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, વિચારી, સમજી, રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર મુકત અવસ્થામાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી,વારસોને કાયમી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂ અમોએ અમારી સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ :– લોધીકા,

તારીખ :– /૦૮/૨૦૧૯

અત્ર::મતુ અત્ર::શાખ

.... (૧)..

શ્રી વિક્રમભાઈ રાયધનભાઈ હુંબલ

(શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર નં.૨ અધીકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારો નં.૧
શ્રી પ્રશાંતભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા તથા નં.૩
શ્રી કિશોરભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા તથા નં.૪
શ્રી પ્રવિણભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા તથા નં.૫
શ્રી આનંદભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા વતી)

(વે ચ ના ર) (૨)..

મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨–એ મુજબનું પરિશિષ્ટ

.... **શ્રી વિક્રમભાઈ રાયધનભાઈ હુંબલ** (શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર નં.૨ અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારો નં.૧ શ્રી પ્રશાંતભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા તથા નં.૩ શ્રી કિશોરભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા તથા નં.૪ શ્રી પ્રવિણભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા તથા નં.૫ શ્રી આનંદભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા વતી) **(વેચનાર)**	
.... **(ખરીદનાર)**	

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ **મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧** પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " **જલારામ પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૭** તથા ૮ ના સબ–પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં......./.......ની જમીન ચો.મી.આ.......–.......** અને રેરાના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......–.......તથા ઓપન ટેરેસ ચો.મી.આ.......–...........**સહિતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળા મકાન

....

ખરીદનાર **વેચનાર** ...૧૨/–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ **મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧** પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " **જલારામ પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૭ તથા ૮** ના સબ–પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં......./......ની જમીન ચો.મી.આ......–.......** અને રેરાના નિયમ મુજબ કારપેટ **એરીયા ચો.મી.આ.......–........તથા ઓપન ટેરેસ ચો.મી.આ.......–..........** સહિતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળા મકાન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :– વેચાણ દસ્તાવેજ **ગામનું નામ :– મેટોડા**
સર્વે નંબર :– ૪૩/૧ પૈકી **પ્લોટ નં. ૭ તથા ૮**
સબ પ્લોટ નં.:– ....ની જમીન ઉપર આવેલ મકાન ચો.મી.આ. :–
વેચાણ કિંમત રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... પુરા

....

ખરીદનાર **વેચનાર**

// મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ //

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧ પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " જલારામ પાર્ક " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૩ તથા પ્લોટ નં.૧૪ ના સબ–પ્લોટસ પૈકી સબ–પ્લોટ નં....../......ની જમીન ચો.મી.આ......–....... અને રેરાના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......–.......તથા ઓપન ટેરેસ ચો.મી.આ......–..........સહિતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળા મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

RERA REG . NO.

વેચાણ કિંમત રૂા................../– અંકે રૂપિયા ....પુરા.

બાંધકામ ચો.મી.આ. બાંધકામનો પ્રકાર :–

બાંધકામ પરવાનગી નં.રૂડા / ટેક / ડેવ / મેટોડા /૧૪૨૨/૧૮/૯૯૫, તા.૧૩–૦૨–૨૦૧૯

...૨/–

<u>જોગ લખાવી લેનાર :–</u>
શ્રી ....,
ધર્મેઃ......., ઉ.વ.આ......, ધંધો : ....,
રહે..

:::::::::::::::: તે મકાન ખરીદનાર ::::::::::::::::

<u>જોગ લખી આપનાર :–</u>
<u>શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો</u>
<u>(PAN NO.ADRFS 4649 B)</u>
(૧) શ્રી પ્રશાંતભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો : વેપાર,
રહે. " વ્રજકમલ ", તિરૂપતિ પાર્ક શેરી નં.૧, અલય પાર્ક પાછળ,
નાનામવા મેઈન રોડ,રાજકોટ.
(૨) શ્રી વિક્રમભાઈ રાયધનભાઈ હુંબલ,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૧, ધંધો : વેપાર,
રહે. મું.હરીપર(પાળ), તા.લોધીકા, જી.રાજકોટ.
(૩) શ્રી કિશોરભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૩, ધંધો : વેપાર,
રહે. મું.વાજડી(વડ), તા.લોધીકા,જી.રાજકોટ.
(૪) શ્રી પ્રવિણભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૧, ધંધો : વેપાર,
રહે. આંબેડકરનગર શેરી નં.૪, નાનામવા રોડ,રાજકોટ.
(૫) શ્રી આનંદભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા,
ધર્મેઃહિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૭, ધંધો : વેપાર,
રહે. " વ્રજકમલ ", તિરૂપતિ પાર્ક શેરી નં.૧, અલય પાર્ક પાછળ,
નાનામવા મેઈન રોડ,રાજકોટ.
(ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે ભાગીદાર
નં.૨ જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી)

:::::::::::::::: તે મકાન વેચનાર ::::::::::::::::

('મકાન ખરીદનાર'તથા 'મકાન વેચનાર' ની સંજ્ઞામા પક્ષકારો જાતે તથા તેઓના અનુગામી વંશ, વાલી, મુખત્યારો, વારસો, કો–પાર્ટનર, એસાઈનીઓ, લીકવીડેટરો, વહીવટ કર્તાઓ અને લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ સહીત તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.)

દસ્તાવેજ

જત તમો મકાન ખરીદનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ **મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧** પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " **જલારામ પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૫૫–૪૮** તથા **પ્લોટ નં.૧૪** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૫૫–૪૮** એમ મળી બંન્ને પ્લોટસની કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૫૧૦–૯૬** વાળી ખુલ્લી જમીનના પ્લોટસ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ અમારા જોગના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૩૨૨૮,તા.૨૩–૦૭–૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી રતિલાલ પદમશી શાહ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોકત પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૩ તથા પ્લોટ નં.૧૪ ની જમીન ઉપર રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળમા સબ–પ્લોટીંગ તથા બાંધકામની મંજુરી માંગતા રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ, રાજકોટમાં રહેણાંકના હેતુ માટે સબપ્લોટીંગ વિકાસ પ્લાન અને બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/મેટોડા/૧૪૨૨/૧૮/૯૯૫,તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૯ થી **સબ–પ્લોટ નં.૧૩/૧ થી ૧૩/૫ & સબ–પ્લોટ નં.૧૪/૧ થી ૧૪/૫** એમ કુલ **૧૦ (દસ)** સબ–પ્લોટ મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ **સબ–પ્લોટ નં.૧૩/૧ થી ૧૩/૫ & સબ–પ્લોટ નં.૧૪/૧ થી ૧૪/૫** ની જમીન ઉપર અલગ–અલગ મકાન બાંધકામ કરવાના હેતુથી અલગ–અલગ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવીને મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબના ૧૦ (દસ) મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારબાદ ઉપરોકત સબ–પ્લોટસ પૈકી સબ–પ્લોટ નં........../..........ની જમીન ચો.મી.આ...........ઉપર આવેલ રહેણાંકના મકાનોનું મળેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબનું બાંધકામ કરેલ છે. જે અંગેનું મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર નં................................ તા..../....../૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે.જેને અમોએ " **શ્રીજી ટેનામેન્ટ** " નામ આપેલ છે.ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે, તેનું અમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે સદરહુ વ્યય, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવા હકક સતા અને અધિકાર છે, જે હકક, સતા અને અધિકારની રૂએ સદરહુ બાંધકામ સહિતના મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનાર જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૨) સદરહું ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ **મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧** પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " **જલારામ પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૩** તથા **૧૪** ના સબ–પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં....../......**ની જમીન **ચો.મી.આ......–.......**સહિતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળા મકાન હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં તે માંહેના મારા તમામ પ્રકારના માલિકી હકક, અધિકાર

અને સુખાધિકારના સઘળા હકકો અને અધિકારો સહિત મે તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા................/– અંકે રૂપિયા ....પુરા**માં વેચાણ આપેલ છે. જેનો ચુકતે અવેજ મને તમારા તરફથી આગળ લખી વિગતે મળી ગયેલ છે. અને સદરહુ મકાનનો શાંત, ખાલી , નિર્ભય અને પ્રત્યેક્ષ કબજો અમોએ તમોને આજરોજ સોપી આપેલ છે. અને તમોએ તે સંભાળી લીધેલ છે. અને હવે આજથી તમો માલીક અને કબજેદાર થયા છો.

(૩) તમોને વેચાણ આપેલ મકાનની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષીણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

(૪) સદરહુ મકાન હાલ જે સ્થિતીમા છે તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટાના, ઈઝમેન્ટના તથા સુખાધિકારના સઘળા હકકો સહીત અમોએ તમોને ઉપરની રકમમા વેચાણ આપી તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય અને બીનતકરારી કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપેલ છે. અને જેના તમો આજથી સ્વતંત્ર માલિક બનો છો તે તમો યાવતચંદ્ર, દિવાકરો, સુખેથી લીલાવંશ પરપંરા ભોગવટો કરજો યા તમારું દિલ ચાહે તેનું ઉપયોગ ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી મારો કે મારા વંશ વારસોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો નથી. તેવું તમોને પાકુ વચન અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. ઉપરની રકમમાં વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના વેચાણ અંગે કે અમારા માલીકી હકક,ટાઈટલ રાઈટ, ઈન્ટ્રેસ્ટ વેચાણ કબજા નામ ટ્રાન્સફર કે અન્ય બાબતો અંગે કોઈપણ વાંધો તકરાર ઉઠાવે કે દરદાવો કરે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતા તમામ પ્રકારના ખર્ચ તથા પરીણામની જવાબદારી મારી તથા મારા વંશ, વારસોના શીરે છે. અને તે તમો કાયદેસર કોર્ટ ખર્ચ સહિત વસુલ લેવા મારી પાસેથી હકકદાર છો.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન ઉપર કેન્દ્ર સરકારનું કે રાજયસરકારનું કે સરકારી કે સહકારી સંસ્થાઓનું કે ખાનગી પેઢી કે મંડળીનું કે કોઈ આસામીનું કે બીજા કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કરજ કે બોજો નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મકાનને લગતા હાઉસટેક્ષ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે તમામ વેરા મે ભરી આપેલ છે અને હવે પછી તમો ભરજો અને તેવા બીલો તમારે તમારા નામ ઉપર તમારા ખર્ચે તુરત ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના છે. અને તે અંગે મારે સહીઓ કરી આપવી છે તેમજ હાજર રહેવું છે તેમ છતાં તે અંગે કે તેવી કોઈપણ રકમ

તમારે આજદીન સુધીની ભરવી પડે તો તેવી તમામ રકમ તમો મારી પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર થશો.

(૬) સદરહું મકાન અમારી ભાગીદારી પેઢીના માલીકી અને સંપુર્ણ કબજા ભોગવટા અને માલીકના આવેલ છે. અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, પ્રથમ હક્ક, અગ્ર હક્ક, ચાર્જ હક્ક વિગેરે નથી તેમ છતાં આ મકાનની અમોએ કોઈપણ વ્યવસ્થા જેવી કે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ ટ્રસ્ટ કે સેટલમેન્ટ કે અન્ય રીતે હસ્તાંતર કરેલ નથી. તેમજ શરતભંગ, પેશકદમી કે અન્ય કાનુની પ્રોસીડીંગ્ઝ અમલમા નથી. તેવું તમોને પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૭) તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર પક્ષકારોની સંજ્ઞામા બંન્નેના વંશ–વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી હિત વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ ગણવામા આવે છે. આ દસ્તાવેજથી વેચાણ થતછ મિલ્કત આ દસ્તાવેજની તમામ શરતો તથા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની જોગવાઈઓને આધીન વેચાણ કરવામા આવે છે.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન ભુતકાળમા કે આજે કયારેય એકવાયર થયેલ નથી કે એકવાયર કરવા અંગેની કોઈપણ જાતની કાર્યવાહી સરકારશ્રીની કોઈપણ કચેરીમા ચાલતી નથી.આમ છતા ભવિષ્યમા ઉપર દર્શાવેલ કોઈપણ બાબત સંદર્ભે કોઈપણ કોઈપણ જાતની તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તમામ તકરારો અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે. અને તેવી તમામ તકરારો અમો વેચનારાઓએ અમારા ખર્ચે દુર કરાવવાની રહેશે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મકાન અંગે તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારાઓ વચ્ચે રજી.કબજા રહિત સાટાખત અનું.નં..............., તા......../........./..........થી રજી. કરવામા આવેલ છે. તેમા દર્શાવવામા આવેલ તમામ જોગવાઈઓનું તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનારાઓને ગ્રાહય રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૦) એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા, તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમા ક્ષતિ સુધારી આપવી.જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમા સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીણ (Aggrieve) એલોટી આ કાયદામા ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા ભવિષ્યમા વધારાની FSI મળે તો તે વધારાની FSI નો હકક એલોટીનો રહેશે.

(૧૧) વેચનાર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા ખરીદનાર દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે, ખરીદનારને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કર્યા બાદ મિલ્કતનો સંપુર્ણ માલીકીનો હકક રહેશે તથા મિલ્કતને સંલગ્ન એવી અવિભાજય અને સહીયારી સુવિધા વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.સદરહુ વેચનાર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની વેચનાર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે ખરીદનારને મોકલવામા આવે કે રૂબરૂ આપવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત (૭) દિવસમા સહી કરીને વેચનારાઓને પરત કરવાના રહેશે. જેથી વેચનારાઓ તે અરજી વિગેરે ખરીદનારના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે.

(૧૨) સદરહુ મકાન બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો અન્ય ભાગો જેવા કે રોડ રસ્તા વિગેરેનો ઉપયોગ તમો અન્ય મકાન ખરીદનાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો. અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય મકાન હોલ્ડરોને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેની ઉપર સ્વતંત્ર માલીકીના હકક રહેશે નહી. તેમજ સહીયારી સુવિધાઓનો વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો હકક એસોસીએશનનો રહેશે અને તેને સોપી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમા મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમા કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમા થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનન્સ / મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે / રહેશે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ મકાનને લગતા ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. જે આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવે છે. જે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે.

/૧/ અમો વેચનારના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ.

/૨/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ,રાજકોટના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મેટોડા/....... /....../......, તા.....–......–........ થી આપવામાં આવેલ મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ.

/૩/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ, રાજકોટના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મેટોડા /૧૪૨૨/૧૮/૯૯૫,તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

/૪/ મંજુર થયેલ સબ–પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.

/૫/ મેટોડા ગ્રામ પંચાયત તરફથી આપવામાં આવેલ બાંધકામ રજા ચિઠ્ઠીની નકલ.

/૬/ શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

/૭/ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૨૨૮,તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી રતિલાલ પદમશી શાહએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૮/ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૯૪, તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજથી શ્રી રતિલાલ પદમશી શાહ જોગ શ્રી કિર્તીકુમાર પ્રેમજીભાઈ સોનીના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી અંકેશકુમાર કિર્તીકુમાર સોનીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૯/ અનું.નં.૩૦૧૪૦, તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ શ્રી અંકેશકુમાર કિર્તીકુમાર સોની જોગ શ્રી કિર્તીકુમાર પ્રેમજીભાઈ સોનીએ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

/૯/ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૯૧૭, તા.૨૧/૦૪/૨૦૦૪ (નવો નં.૫૦૭૩,તા.૧૫–૦૭–૨૦૦૬) ના રોજ શ્રી કિર્તીકુમાર પ્રેમજીભાઈ સોની જોગ સ્વ.ભુટાભાઈ પાંચાભાઈ વેકરીયાના સીધીલીટીના વારસદાર દરજજે શ્રી હરજીભાઈ ભુટાભાઈ વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી અતુલભાઈ નાથાભાઈ ઉમરેઠીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૧૦/ તા.૧૫–૦૪–૨૦૦૪ ના રોજ સ્વ.ભુટાભાઈ પાંચાભાઈ વેકરીયાના સીધીલીટીના વારસદાર દરજજે શ્રી હરજીભાઈ ભુટાભાઈ વિગેરેએ શ્રી અતુલભાઈ નાથાભાઈ ઉમરેઠીયાને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

/૧૧/ શ્રીલોધીકા તાલુકા પંચાયત કચેરીના બીનખેતી હુકમ નં. રેવન્યુ /બખપ/રજી/વશી/૧૭૦૪,તા.૧૮/૦૫/૧૯૮૯ ના બીનખેતી હુકમની નકલ.

/૧૨/ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

/૧૩/ ઉતરોતરના રેવન્યુ રેકર્ડઝ ગામનો નમુનો નં.૬ ની નકલ.

(૧૫) તમોને વેચાણ આપેલ મકાનને લગતો ચુકતે અવેજ મને તમારા તરફથી નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રકમ રૂા.	વિગત

...૮/–

રૂા.................../– અંકે રૂપિયા.............................પુરાનો વેચનાર ના નામનો...........................બેંક,.............. શાખાના ચેક નં.............,તા....../......./.........

રૂા.................../– અંકે રૂપિયા.............................પુરાનો ચુકતે.

આમ ઉપર મુજબની રકમ ઉપરની વિગતે મળેલ છે. જે મળી ગયાની પહોંચ સ્વીકારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ.

(૧૬) **DISPUTE RESOLUTION:-**
વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૧૭) **SEVERABILITY:-**
કરાર રદ કરવા બાબત :–

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતું સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમા તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૮) મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ મળનારી FSI, એડિશનલ FSI તથા અગાસીના હકકો એલોટીના રહેશે. પ્રમોટરનો તેમા કોઈ હકક રહેશે નહી.

(૧૯) એલોટીએ મકાનના અન્ય એલોટીઝ સાથે શ્રીજી ટેનામેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન બનાવવા જોડાવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક દ્વારા તે હેતુ

માટે નકકી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજકને એલોટીને પ્રયોજક દ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટ્રર કરી શકે. જો બાયલોઝના ખરડામાં કે જે કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાધા લેવાના રહેશે નહી.

(૨૦) સદરહુ દસ્તાવેજ જો કોઈ ટાઈપીકલ મીસ્ટેક કે ખરી માહિતીના અભાવે થઈ ગયેલી ભુલ કે શરતચુકથી થયેલ ભુલ અંગે આ મિલ્કતના ઉતરોતરના દસ્તાવેજ તથા સરકારશ્રીના હુકમને અનુસરસે તેમજ ઉપરોકત તમામ હકિકતો તથા મજકુરો તથા જે જે ખાત્રીઓ આપી છે તે મુજબ સર્વે કાર્યવાહી કરવા અમો આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ. તેમજ સદરહુ દસ્તાવેજનું લખાણ વેચનાર તથા ખરીદનાર તરફથી આપવામા આવેલ મૌખીક સુચના તથા વિગતો તથા ઉતરોતર ફાઈલ ઉપરથી તૈયાર કરવામા આવેલ છે. જે ખરીદનાર તથા વેચનારે વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, શુધ્ધ બુધ્ધીથી મંજુર રાખેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, વિચારી, સમજી, રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર મુકત અવસ્થામાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી,વારસોને કાયમી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂ અમોએ અમારી સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ :– લોધીકા, તારીખ :– /૦૮/૨૦૧૯

અત્ર:::મતુ અત્ર:::શાખ

.... (૧)..

શ્રી વિક્રમભાઈ રાયધનભાઈ હુંબલ
(શ્રીજી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત
વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે ભાગીદાર નં.૨
જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો નં.૧ શ્રી પ્રશાંતભાઈ
દયાળજીભાઈ નળીયાપરા તથા નં.૩ શ્રી કિશોરભાઈ
પાંચાભાઈ સંચાણીયા તથા નં.૪ શ્રી પ્રવિણભાઈ
પાંચાભાઈ સંચાણીયા તથા નં.૫ શ્રી આનંદભાઈ
દયાળજીભાઈ નળીયાપરા વતી)
(વે ચ ના ર)

(૨)..

મુંબઈ નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨–એ મુજબનું પરિશિષ્ટ

.... **શ્રી વિક્રમભાઈ રાયધનભાઈ હુંબલ** (શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર નં.૨ અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારો નં.૧ શ્રી પ્રશાંતભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા તથા નં.૩ શ્રી કિશોરભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા તથા નં.૪ શ્રી પ્રવિણભાઈ પાંચાભાઈ સંચાણીયા તથા નં.૫ શ્રી આનંદભાઈ દયાળજીભાઈ નળીયાપરા વતી) **(વેચનાર)**	
.... **(ખરીદનાર)**	

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ **મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧** પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " **જલારામ પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૩** તથા **પ્લોટ નં.૧૪** ના સબ–પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં......./......**ની જમીન **ચો.મી.આ......–.......** અને રેરાના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......–........**તથા **ઓપન ટેરેસ ચો.મી.આ.......–...........**સહિતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળા મકાન

....

ખરીદનાર **વેચનાર**

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના મોજેગામ મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૩/૧ પૈકી (જમીન એકર ૫–૩૯ ગુંઠા)ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા " જલારામ પાર્ક " તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૩ તથા પ્લોટ નં.૧૪ ના સબ–પ્લોટસ પૈકી સબ–પ્લોટ નં....../......ની જમીન ચો.મી.આ......–....... અને રેરાના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......–........તથા ઓપન ટેરેસ ચો.મી.આ.......–...........સહિતના ઉભા ઈમલા ઈમારતવાળા મકાન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :– વેચાણ દસ્તાવેજ	ગામનું નામ :– મેટોડા
સર્વે નંબર :– ૪૩/૧ પૈકી	પ્લોટ નં. ૭ તથા ૮
સબ પ્લોટ નં.:– ....ની જમીન ઉપર આવેલ મકાન ચો.મી.આ. :–	
વેચાણ કિંમત રૂ............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા	

....

ખરીદનાર વેચનાર