

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની સીમના સર્વે નં.૧૦૧૪ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૧-૨૩-૪૩ તેના ચો.મી.૧૨૩૪૩ કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૦૩/૨ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૭૪૨૦.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર માધવ બંગ્લોઝના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ બંગલો નંબર :-..... ની..... ચો.મી.ની જમીન તથા રોડ રસ્તાના અને કોમન પ્લોટની વગર વહેચાયેલ ચો.મી. મળી કુલ..... ચો.ડમીટરની જમીન તથા સદર પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હકકો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફ્રેસીલીટીઝ તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વાપર ઉપયોગ તથા સહિયાહી સગવડતાઓમાંના વગર વહેચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..... પુરાનો)

એક તરફવાળા :- માધવ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેટીના

વેચાણ આપનાર:- ભાગીદારો વતી વહીવટ કરતા ભાગીદાર

પટેલ ભૂમેશ પ્રવિણકુમાર

(પાન નં.ABDFM0316P)

ઉ.વ.આ.પુષ્પ, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર

રહે.પી-૬૦૧, ઈન્દ્રપ્રસ્થ ટાવર, ગુરુકુળ રોડ,

મેમનગર, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો, એક તરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ વેચાણ આપનારનો તથા તેમના વંશ, વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો, બીજી તરફવાળા અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ વેચાણ લેનારનો તથા તેમના વંશ, વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની સીમના સર્વે નં.૧૦૧૪ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૧-૨૩-૪૩ તેના ચો.મી.૧૨૩૪૩ કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૦૩/૨ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૭૪૨૦.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર માધવ બંગ્લોઝના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ બંગલો નંબર :-..... ની..... ચો.મી.ની જમીન તથા રોડ રસ્તાના અને કોમન પ્લોટની વગર વહેચાયેલ ચો.મી. મળી

કુલ..... ચો.મીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ
ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,
 ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર
 માલીકી હકકો તથા સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફ્રેસીલીટીઝ
 તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વાપર ઉપયોગ તથા સહિયાહી
 સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો
 સહિતની મિલકત અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ માલીકી તથા કબજા
 ભોગવટાની બોજા રહિત મિલકત છે. જેને હવે પછીઆ વેચાણ દસ્તાવેજમાં
 સદરહુ બંગ્લોઝ અથવા સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ યુનીટ એ રીતે
 સંબોધવામાં આવેલી છે.

-:: મિલકતનું વર્ણન ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના
 મોજે.કલોલ ગામની સીમના સર્વે નં.૧૦૧૪ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૧-૨૩-૪૩
 તેના ચો.મી.૧૨૩૪૩ કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની
 મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ
 થતા જેને ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૦૩/૨ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર
 ૭૪૨૦.૦૦ ની બેન ખેતી (એન.એ.) થયેલી જમીન.

સદર જમીન નોંધ નં.૨૪૫ ગામ નમુના નં.૬-ના હકક પત્રકે જલાલભાઈ
 સુલતાનભાઈ તથા ઉમેદભાઈ જાલમભાઈના નામે વારસાઈ હકકે નામ ચાલતા
 આવેલાનું જણાય છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલીક જલાલભાઈ સુલતાનભાઈ
 મૈયત થતાં તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે બાઈ મરીયમ તે જલાલભાઈ
 સુલતાનભાઈની વિધવા બાકરભાઈ સુલતાનભાઈ તથા ઉમેદભાઈ જાલમભાઈના
 નામ વારસાઈની નોંધ નં.૧૮૧૪ થી દાખલ થયેલ હતા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીક ચૌહાણ બાકરભાઈ
 સુલતાનભાઈ તથા ઉમેદભાઈ જાલમભાઈ તથા બાઈ મરીયમ તે જલાલભાઈ
 સુલતાનભાઈની વિધવા તેઓ ત્રણેએ પરસ્પરની વહેંચણી કરતાં બાઈ મરીયમ

તે જલાલભાઈ સુલતાનભાઈની વિધવાનુ નામ કમી કરવા સારૂ વહેંચણીની નોંધ નં.૩૪૪૪ થી નામ કમી થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહ માલીક ચૌહાણ બાકરભાઈ સુલતાનભાઈ મૈયત થતાં તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે બુશાનબીબી તે બાકરભાઈ સુલતાનભાઈની વિધવા, અહમદભાઈ બાકરભાઈ, ઉંમરભાઈ બાકરભાઈ, ગુલામબીબી બાકરભાઈના નામો વારસાઈની નોંધ નં.૬૬૬૨ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં હુકમની નોંધ નં.૬૬૬૩ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહ માલીક ઉમેદભાઈ જાલમભાઈ તા.૨૧-૧૨-૧૯૯૩ના રોજ મૈયત થવાથી તેઓના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે ચૌહાણ અકબરભાઈ ઉમેદભાઈ, ચૌહાણ સુલતાનભાઈ ઉમેદભાઈ, ચૌહાણ હુસેનભાઈ ઉમેદભાઈ, ચૌહાણ ઐયુબભાઈ ઉમેદભાઈ, ચૌહાણ અમીનાબીબી ઉમેદભાઈ, ચૌહાણ ઐયુબભાઈ ઉમેદભાઈ, ચૌહાણ અમીનાબીબી ઉમેદભાઈ, ચૌહાણ જુન્નતબીબી ઉમેદભાઈના નામો વારસાઈની નોંધ નં.૮૯૨૫ થી દાખલ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીક બાઈ બુશાનબીબી તે બાકરભાઈ સુલતાનભાઈની વિધવા તા.૧૩-૧૨-૧૯૮૬ના રોજ મૈયત થયેલ હોવાથી તેઓના નામ કમીની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં.૮૯૪૪ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીક ચૌહાણ ઉંમરભાઈ બાકરભાઈ મૈયત થવાથી તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ચૌહાણ મરીયમબીબી તે ઉંમરભાઈ બાકરભાઈની વિધવા, ચૌહાણ મહંમદભાઈ ઉંમરભાઈ, ચૌહાણ સલીમભાઈ ઉંમરભાઈ તથા ચૌહાણ સીરીન ઉંમરભાઈના નામે વારસાઈની નોંધ નં.૮૯૭૯ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો ચોહાણ અકબરભાઈ ઉમેદભાઈ વિગેરે તેઓની સદર મજુયારી તેમજ સંયુક્ત ખાતે ચાલતી જમીનોમાં કોટુંબીક વહેચણી કરી જે આધારે સદરહુ જમીન પૈકી હેકટર ૦૦-૬૧-૭૧ ચો.મી. વાળી જમીન ચોહાણ અકબરભાઈ ઉમેદભાઈ, ચોહાણ સુલતાનભાઈ ઉમેદભાઈ, ચોહાણ હુસેનભાઈ ઉમેદભાઈ, ચોહાણ ઐયુબભાઈ ઉમેદભાઈ, ચોહાણ અમીનાબીબી ઉમેદભાઈ, ચોહાણ જુજતબીબી ઉમેદભાઈના નામે તથા સદરહુ જમીન પૈકી હેકટર ૦૦-૬૧-૭૨ ચોહાણ અહમદભાઈ બાકરભાઈ તથા ચોહાણ ગુલાબબી બાકરભાઈ તથા ચોહાણ મરીયમબીબી ઉંમરભાઈ બાકરભાઈ, ચોહાણ મહંમદભાઈ ઉંમરભાઈ, ચોહાણ ફરજાબેન ઉંમરભાઈ, ચોહાણ સલીમભાઈ ઉંમરભાઈ, ચોહાણ મદીનાબેન ઉંમરભાઈ, ચોહાણ સીરીન ઉંમરભાઈના નામો કોટુંબીક વહેચણીની નોંધ નં.૯૦૪૪ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન પૈકી ચોહાણ અકબરભાઈ ઉમેદભાઈ ચોહાણ સુલતાનભાઈ ઉમેદભાઈ, ચોહાણ હુસેનભાઈ ઉમેદભાઈ, ચોહાણ ઐયુબભાઈ ઉમેદભાઈ, ચોહાણ અમીનાબીબી ઉમેદભાઈ, ચોહાણ જુજતબીબી ઉમેદભાઈવાળા પાસેથી (૧) સૈયદ અકબરમીયાં ઉસ્માનમીયાં (૨) સૈયદ હસનમીયાં ઉસ્માનમીયાં તથા (૩) સૈયદ ઉંમરમીયાં ઉસ્માનમીયાં ઓએ મે.કલોલના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરી, કલોલના અ.નં.૭૨/૧૯૯૭ તા.૦૮-૦૧-૧૯૯૭ના રોજ વેચાણ રાખેલ જેની રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં.૯૦૫૬ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન પૈકી ચોહાણ અહમદભાઈ બાકરભાઈ તથા ચોહાણ ગુલાબબી બાકરભાઈ તથા ચોહાણ મરીયમબીબી ઉંમરભાઈ બાકરભાઈ, ચોહાણ મહંમદભાઈ ઉંમરભાઈ, ચોહાણ ફરજાબેન ઉંમરભાઈ, ચોહાણ સલીમભાઈ ઉંમરભાઈ, ચોહાણ મદીનાબેન ઉંમરભાઈ, ચોહાણ સીરીન ઉંમરભાઈ પાસેથી (૧) સૈયદ અકબરમીયાં ઉસ્માનમીયાં (૨) સૈયદ હસનમીયાં ઉસ્માનમીયાં તથા (૩) સૈયદ ઉંમરમીયાં ઉસ્માનમીયાં ઓએ મે.કલોલના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરી, કલોલના અ.નં.૨૬૯૯/૧૯૯૭ તા.૨૭-૧૧-૧૯૯૭ના રોજ વેચાણ રાખેલ જેની રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં.૯૨૪૭ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન પૈકી ચોહાણ અહમદભાઈ બાકરભાઈ તથા

ચોહાણ ગુલાબનબી બાકરભાઈ તથા ચોહાણ મરીયમબીબી ઉંમરભાઈ બાકરભાઈ, ચોહાણ મહંમદભાઈ ઉંમરભાઈ, ચોહાણ ફરજાબેન ઉંમરભાઈ, ચોહાણ સલીમભાઈ ઉંમરભાઈ, ચોહાણ મદીનાબેન ઉંમરભાઈ, ચોહાણ સીરીન ઉંમરભાઈ પાસેથી (૧) સૈયદ અકબરમીયાં ઉસ્માનમીયાં (૨) સૈયદ હસનમીયાં ઉસ્માનમીયાં તથા (૩) સૈયદ ઉંમરમીયાં ઉસ્માનમીયાં ઓએ મે.કલોલના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરી, કલોલના અ.નં.૨૭૦૦/૧૯૯૭ તા.૨૭-૧૧-૧૯૯૭ના રોજ વેચાણ રાખેલ જેની રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં.૯૨૪૮ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

આમ ઉપર મુજબ સદર મિલકતના (૧) સૈયદ અકબરમીયાં ઉસ્માનમીયાં (૨) સૈયદ હસનમીયાં ઉસ્માનમીયાં તથા (૩) સૈયદ ઉંમરમીયાં ઉસ્માનમીયાં સહ-માલીક કબજે ભોગવટેદાર બનેલા.

ત્યારબાદ સદર મિલકત ખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા) માં સમાવેશ થતાં જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૦૩/૨ આપવામાં આવેલ છે અને તે ફાયનલ પ્લોટની ૭૪૨૦.૦૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંકના હેતુ સાડ બીનખેતી કરાવવા (૧) સૈયદ અકબરમીયાં ઉસ્માનમીયાં (૨) સૈયદ હસનમીયાં ઉસ્માનમીયાં તથા (૩) સૈયદ ઉંમરમીયાં ઉસ્માનમીયાંનાઓએ અરજ કરતાં કલેક્ટર અને જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની કચેરી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-સી.બી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર/૬૮/૧૬/વશી/૧૬૦૪૬ થી ૧૬૦૬૧/૨૦૧૭ તા.૩૧-૦૭-૨૦૧૭ થી બીનખેતી થયેલ છે.

આમ ઉપર મુજબની તમામ હકીકતે સદરહું જમીના સહ-માલીક કબજે-ભોગવટેદાર (૧) સૈયદ અકબરમીયાં ઉસ્માનમીયાં (૨) સૈયદ હસનમીયાં ઉસ્માનમીયાં તથા (૩) સૈયદ ઉંમરમીયાં ઉસ્માનમીયાં સહ-માલીક કબજે ભોગવટેદારો પાસેથી અમો માધવ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેટીના ભાગીદારો વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર પટેલ ભૂમેશ પ્રવિણકુમારે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૮૬૦૯/૨૦૧૭ તા.૦૧-૧૧-૨૦૧૭ના રોજ તેઓને પુરતો અવેજ ચૂકવી વેચાણ રાખેલ ત્યારથી સદરહું મિલકતનો શાંત-પ્રત્યક્ષ કબજે મેળવેલ છે. ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રકે નોંધ નં.૧૫૫૧૭ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

આમ ઉપર મુજબના રજુ.વેચાણ દસ્તાવેજથી રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની સીમના સર્વે નં.૧૦૧૪ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૧-૨૩-૪૩ તેના ચો.મી.૧૨૩૪૩ કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા જેને ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૦૩/૨ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૭૪૨૦.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન અમો માધવ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેટીના ભાગીદારો વતી વહીવટ કરતા ભાગીદાર પટેલ ભૂમેશ પ્રવિણકુમાર સદરહું મિલકતના માલિક ૫ કજબે-ભોગવટેદાર બનેલા.

આમ સદરહું જમીન કાયદેસરની જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજૂરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમોએ અમારા નાણાંથી માધવ બંગલોઝના નામથી ઓળખાતી કુપ્લેક્ષ બંગલોઝની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ. જેને હવે પછી અન વેચાણ દસ્તાવેજમાં “ સદરહું સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ.....ના રોજ અનુક્રમ નંબર.....થી કરાવેલ છે./ અગર તો સદરહું સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજૂરી મેળવવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરેલી દીધેલ છે.

ત્યારબાદ માધવ બંગલોઝ ના ઓળખાતી કુપ્લેક્ષ બંગલોઝની સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ નંબર-.....ની....ચોરસમીટરની જમીન તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ.... ચોરસમીટર મળી કુલ...ચોરસમીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ.....ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હક્કો તથા સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહીયારા વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકત અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ રૂા...../-અંકે રૂપિયા.....પુરામાં આપવાનું નક્કી કરી તેનો વેચાણ અવેજ તમો પાસેથી નીચેની અવેજની વિગતમાં દર્શાવ્યા અનુસાર ચૂકવે ગણી લઈને સદરહું મિલકતનો આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

અવેજની વિગત

રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ.....ના રોજ.....બેંકની.....શાખા,ના ચેક નંબર-.....થી ચુકવેલા છે.

રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ શાખા,.....ના ચેક નંબર-.....થી ચુકવેલા છે.

રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂા...../-અંકે રૂપિયા.....પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્તવિગતે ચૂકવ્યા છે,તે રીતની પહોચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ “માધવ બંગ્લોઝ”ના નામથી તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ.....ચોરસમીટર મળી કુલ.....ચોરસમીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ....ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ)કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હક્કો તથા સ્કીમની સહીચારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહીચારી વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી તેનો શાંત,ખાલી અને પરોક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ.સદરહુ મિલકતો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન લાવી આપેથી તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે તથા સદરહુ મિલકત અન્વયે તમો બીજીતરફવાળાને દ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેંકમાં સ્વીકારાયથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુમાં “સર્વિસ સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

એકતરવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “માધવ બંગ્લોઝ”સ્કીમના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠી તથા બાંધકામ ગુણવત્તા બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે.સદરહુ મિલકત અંગેના ટાલટલ્સ પણ બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.જેથી તે સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર નથી.સદરહુ “માધવ બંગ્લોઝ” ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ નંબર-....ની.....ચોરસમીટર મળી કુલ.....ચોરસમીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર....ચોરસ મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ)કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હક્કો તથા સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહીયારા વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકત વેચાણ કરેલી છે.અમો એકતરફ વાળાઓ જુદા જુદા વ્યક્તિઓને જુદા જુદા ક્ષેત્રફળના યુનિટોનું વેચાણ કરેલું છે થતા દરેક યુનિટ હોસ્કર પાસેથી જુદો જુદો અવેજ બાંધકામવાળી મિલકત અનુસારનું નથી,પરંતુ મિલકતની સ્થિતી(સીચ્યુએશન)તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ)અનુસાર આપેલ છે. આમ“માધવ બંગ્લોઝ”સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગ, રોડ-રસ્તા,કલબ હાઉસ,પાણીની ટાંકીનો હક્ક સ્કીમના દરેક સભ્યોનો કોમન રહેશે.તોના સિવાયની તમો કોન સગવડતાઓ તથા કોમન પ્લોટના કુલ એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદેલ યુનિટના દરેક વ્યક્તિના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા રહેશે. સદરહુ યુનિટના બિલ્ટઅપ/સુપર બિલ્ટઅપ એરીયાની ગણતરી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી સમજી લીધી છે જે અને તે તમોને કબુલ, મંજૂર છે.

અમો એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમના યુનિટ જુદીજુદી વ્યક્તિ કે કંપનીને વેચાણ કરવાના છે. તથા સદરહુ મિલકત ખરીદનારે દરેક વ્યક્તિ પેટી કે કંપનીએ એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના મેમ્બર થવાનું ફરજિયાત રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નીતી તથા ઠરાવોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું

રહેશે. આમ બીજી તરફવાળાએ પણ સદરહું સર્વિસ સોસાયટી ના સભાસદ બનવાની શરત કબુલ મંજૂર રાખેલ હોઈ સદરહું મિલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજી તરફવાળા ને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહિ. સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરોને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજી તરફવાળા કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

સદરહું જમીન ઉપર બંધાયેલા માધવ બંગ્લોઝ એ નામની સ્કીમમાં જે જે વ્યક્તિઓ યુનિટો ખરીદે તેઓએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્યથે તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી.

હવેથી સદરહું માધવ બંગ્લોઝ નામથી ઓખાતી સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ નંબર.....નીચો.મીટરની જમીન તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ ચો.મી. મળી કુલ..... ચો.મીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ..... ચો.મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદિ અન્ય સભ્યો સાથે સહિયાદી રીતે સદરહું સર્વિસ સોસાયટીની નીતિ નિયમો અનુસાર તથા બહુમતિથી થયેલા ઠરાવોને આધિન તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન ચાંદો, સૂરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે.

સદરહું માધવ બંગ્લોઝ નામની સ્કીમમાં આવેલી ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલિફોન લાઈન વિગેરે યુનીટમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હકક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશીની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે. ઉપર દર્શાવેલી કોમન જમીન, કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમને એમીનીટીઝમાં સ્કીમના દરેક સભ્યોનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક, હિત હિસ્સો રહેલો છે પરંતુ સ્કીમમાં યુનીટ ખરીદનાર કોઈપણ વ્યક્તિને તેમાં સ્વતંત્ર હકક, હિત, હિસ્સો મળી શકશે નહીં.

અમો એકરવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ માધવ બંગ્લોઝ નામની સ્કીમના યુનીટ નંબર.....ના બાંધકામની ગુણવત્તા તથા સ્કીમમાં આપેલ તમામ સુવિધાઓ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલટન્ટ પાસે જોઈ તપાસ લેવડાવી છે અને ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાધો, અવરોધ કે દાવાદુવી કરવા બીજી તરફવાળા હકકદાર નથી તેની બીજી તરફવાળા અમો એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમો બીજી તરફવાળાને સદરહું જમીન પર બાંધાયેલા યુનીટ પૈકી વેચાણ મળેલા યુનીટના પ્લોટની જમીનના તથા તે ઉપર આવેલ બાંધકામના સ્વતંત્ર હકક પ્રાપ્ત થયેલા છે તે સિવાય સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી સ્કીમની સુવિધાની સહિયારી જગ્યાઓ, પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઇલેક્ટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં કોઈ તમો બીજી તરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો સ્વતંત્ર હકક, હિત, હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી તથા બીજી તરફવાળા સ્કીમના અન્ય બાકી રહેલી બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કોઈ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો/કરી કરાવી શકશે નહીં તથા સ્ટે ઓર્ડર મેળવી શકશે નહીં કે ભવિષ્યમાં ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ બાબતો અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય તકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહીં તેવી તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખી અમો એકતરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકત આજરોજ વેચાણ આપીએ છીએ.

સદરહું સ્કીમ અંગેના રજુ થયેલા દસ્તાવેજ પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહું સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ શ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લીધેલ છે.

બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકત જોઈ તપાસ તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહું મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે. તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજૂર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજી તરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહું મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

સદરહું માધવ બંગ્લોઝના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી એક તરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હકકો એકતરફવાળાના રહેશે અને તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરશે.

હાલમાં સદરહું સ્કીમ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવવામાં સમય લાગે તેમ હોઈ સદરહું યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી એકતરફવાળા કરી આપીએ છીએ પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદરહું બિલ્ડીંગ અન્વયે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન લાવી આપેથી સદરહું યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહું યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહું યુનીટ અંગેના કર્પેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઇલેક્ટ્રીક પંપો, સીડી, પેસેજ, કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા

અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય યુનીટના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજી તરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હાદેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહિતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એક તરફવાળા, કે સર્વિસ સોસાયટીના હાદેદારો બંધાયેલા નથી.

સદરહુ યુનીટના વેચાણ બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષની સમય મર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી બાંધકામ વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ યુનીટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનીટના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનીટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજી તરફવાળા તે અંગે એક તરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહીં કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

હવે પછીના સદરહુ યુનીટના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચાર્જીસ, જમીનનો મહેસુલ કર, એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે રકમ પણ ચૂકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સ્કીમના તમામ હોલ્ડરની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાફ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતર ખર્ચ અને બોરમાંથી પાણી મેળવવાનું કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ કોમન પ્લોટનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહિયારી ચૂકવવાની થાય, તેની તમામ રકમો ચૂકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચૂકવશે જ, તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી મિલકતોનો તમો બીજી તરફવાળા ઉપયોગ કરતા હોય કે ન કરતા હોય તો પણ

મેઈન્ટેનન્સ સારૂ સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય તરીકે નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ, ડીપોઝીટ તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે અનુસારનું માસીક/વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય જે કોઈ વહીવટી ફાળો ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ વખતો વખત સમયસર મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે. જો તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા આવી રકમ જમા કરાવવામાં આવશે નહીં તો તમો બીજી તરફવાળાને સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક બીજી તરફવાળા ગુમાવશે, તેમજ તેની સામે પ્રવર્તમાન નીતિ નિયમો અનુસાર સહિયાદી સગવડતાઓના વપરાશ હક રદ કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહી બીજી તરફવાળાના ખર્ચે હાથ ધરવામાં આવશે.

બીજી તરફવાળા તેમના માર્લીકીના યુનીટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવો કોઈ ગેરકાયદેસર/અસામાજીક ધંધો કરશે/કરાવશે નહિ, જેનાથી બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલીકોને કોઈ નુકશાન થાય.

સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારૂ કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, લેબોરેટરી, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારૂ કરી શકશે નહિ.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક માંગવા કે મેળવવા બીજી તરફવાળા હકકદાર રહેશે નહિ.

બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ઇલેક્ટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશન

મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજૂર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ.પરમીશન મળેથી બીજી તરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનીટ એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સાડનો તમામ વહીવટ અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સાડની રકમો એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે બીજી તરફવાળાએ જે રકમ એક તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તે રકમની રીસીપ્ટ બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ રકમની રીસીપ્ટ કે પહોચો મેળવવાની બાકી રહેતી નથી કે કોઈ રીસીપ્ટ આપવાની રહેતી નથી. તે હકીકત બંને પક્ષકારોએ જાહેર કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરેલ છે.

સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને એક અવિભાજ્ય યુનીટ તરીકે વેચાણ આપેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહુ યુનીટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી-બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહી.

બીજી તરફવાળાને સદરહુ યુનીટના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંત સમગ્ર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવને વિપરીત અસર થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરી શકશે નહીં. આમ સ્કીમના દરેક સભ્યોએ યુનીટના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર નથી અને કરશે તો તેવા તમામ ફેરફાર અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે સ્કીમના અન્ય યુનીટના માલિકો કાયદેસરની કાર્યવાહી તેમના માલિક સામે કરશે.

બીજી તરફવાળા પોતાના યુનિટમાંથી ક્યારો કે ગંદકી જેવી વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય યુનિટની આગળ કે ઉપર નાંખશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોંપ્યા પછી જો લોકલ ઓથોરીટીના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહાર કારણોસર તેમના યુનિટમાં કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહિ.

એક તરફવાળા દ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી કોઈપણ શરતો અને સમજૂતિઓનું બીજી તરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ટીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગના કારણસર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ તેવા વિલંબથી એક તરફવાળાના હક્કોને કોઈ પણ હાની કે અસર થશે નહીં.

તમો બીજી તરફવાળા સારી પેઠે જાણો છો કે હાલમાં થયેલ બાંધકામ ખુબજ સારી ગુણવત્તાનું છે તથા તેમાં પાણીના લીકેજની કે અન્ય કોઈ જ ખામીઓ રહેલનથી પરંતુ યુનિટમાં સંડાસ, બાયરૂમ, કિચન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચૂવે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી પ્રસરી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે, તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની સારી ગુણવત્તા હોય તો પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ઘરતીકંપના હળવા આંચકા પાઈપના જોડાણને ટીલા કરી શકે છે અને એક તરફવાળા તે માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

સદરહુ યુનિટના બારણાં લાંકડામાંથી બનાવેલ હશે તો તે લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે ફુલે છે, તે બાબત સામાન્ય છે. તેવે વખતે બારણાં બંધ કરવામાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. વધુમાં જે સ્ટોપરો વિગેરે વાપરવાની છે, તે પણ ચોમાસામાં કંટાય તેવો સંભવ છે. આવી કુદરતી ઘટનાઓ સામે બીજી તરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી.

સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે માધવ બંગ્લોઝ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મિલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મિલકત ધરાવનારે સર્વિસ સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા નિયમો અનુસાર ટ્રાન્સફર ફી ચૂકવવાની છે તથા જો પૂર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો ટ્રાન્સફર કરીને તેવા યુનીટનો કબજો સોંપવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજી તરફવાળા યુનીટ ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતે ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સદરહુ યુનીટનું વેચાણ દ્વારા કે અન્ય રીતે જે કોઈ વ્યક્તિ પેટી કે કંપનીને તમો બીજી તરફવાળા ટ્રાન્સફર કરો તો તે વ્યક્તિએ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નીતી નિયમો અંગેના સોગંદનામું ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં તેમની સહીઓ આપવાની રહેશે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન સદરહુ યુનીટના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતાની કબુલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજી તરફવાળા તેમના યુનીટ અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકે છે. વળી જો બીજી તરફવાળા સદરહુ યુનીટ ઉપર કોઈ નાણાંકીય સંસ્થા/બેંકનો ચાર્જ/ મોર્ગેજ કે લીયન ઉભા કરે તો તેની જાણ સર્વિસ સોસાયટીને કરવાની રહેશે.

એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ માધવ બંગ્લોઝ સ્કીમના પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠી તથા બાંધકામ ગુણવત્તા બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા તેમના એડવોકેટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે તથા તે અંગે બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. જેથી તે સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા કોઈ જ વાધો કે તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર નથી. માધવ બંગ્લોઝ નામથી ઓળખાતી યુનીટ ની સ્કીમમાં આવેલ યુનીટ નંબર.....નીચો.મીટર જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ..... ચો.મીટરના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હકકો તથા સ્કીમની કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની જમીનોમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા હકકો તથા સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો અન્ય યુનીટ હોલ્ડર સાથે સહિયારી રીતે વાપરવાની શરતે વેચાણ કરેલી છે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન ઓન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ મિલકતની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતું હોઈ સદરહુ યુનિટનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર..... ચો.મીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવેલ છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

હવે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સંકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી સદરહુ સ્કીમના હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટીના નિતી, નિયમો, ઠરાવો તથા કાયદાને આધીન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધીન થાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે રહેણાંક માટે વેચાણ આપેલ યુનિટ ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજની શરતોને આધીન ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, ચા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલકતમાંથી જે કાંઈ રીફ્રિ સિફ્રિ ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ ઇત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે હિત સબંધ રહ્યા નથી.

સદરહુ મિલકતના આજદીન સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે તથા સદરહુ મિલકતના પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહુ યુનિટના ટેક્સો ભરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે તથા બાંધકામ અંગેનો સર્વિસ ટેક્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુ ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઈ ભાગ અમોએ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્થોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ

નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હકકો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલાં અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમાં આવતી નથી. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર જમીન તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાહેધરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનો ચાર્જ, જી.ઈ.બી.નો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્સનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખેના રૂા.....અંકે રૂપિયાપુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે. સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, દસ્તાવેજ, ટાઈટલની નકલો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની સીમના સર્વે નં.૧૦૧૪ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૧-૨૩-૪૩ તેના ચો.મી.૧૨૩૪૩ કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૦૩/૨ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૭૪૨૦.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર માધવ બંગ્લોઝના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ બંગલો નંબર :-..... ની..... ચો.મી.ની જમીન તથા રોડ રસ્તાના અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ ચો.મી. મળી કુલ..... ચો.મીટરની જમીન તથા સદર પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હકકો તથા સ્કીમની સહિયાહી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત.

સદરહુ બંગલા નંબર..... નાં ખુંટની ચાર વિગત :-

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

પોસ્ટલ એડ્રેસ - બંગલા નંબર,.....

માધવ બંગ્લોઝ, ગાયત્રી મંદિર પાસે, ન્યુ પંચવટી,

મુ.પો.તા.કલોલ, જી.ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનાર :-માધવ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી

પેટીના ભાગીદારો વતી વહીવટ કરતાં

ભાગીદાર પટેલ ભૂમેશ પ્રવિણકુમાર

ઉ.વ.આ.પુત્ર, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર

રહે.પી-૬૦૧, ઈન્દ્રપ્રસ્થ ટાવર, ગુરૂકુળ રોડ,

મેમનગર, અમદાવાદ.

વેચાણ લેનાર :-

એ રીતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ
' હોંશિયારીથી,વાંચી,સમજી,વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ
કે ધાક ધમકી સિવાય સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે.જે
અમો એકતરફવાળાને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ,
સકસેસરો,એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામને
કબુલ,મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ.....માહે.....સને ૨૦૧૭ના રોજ કલોલ મધ્યે

એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-

.....
માધવ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી
પેટીના ભાગીદારો વતી વહીવટ કર્તા
ભાગીદાર પટેલ ભૂમેશ પ્રવિણકુમાર

સાક્ષીઓ :-

(૧).....

(૨).....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

સહી ફોટો ' ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન
એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

.....
માધવ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી
પેટીના ભાગીદારો વતી વહીવટ કરતા
ભાગીદાર પટેલ ભૂમેશ પ્રવિણકુમાર

બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનાર :-

.....