-:: વેંચાણ દસ્તાવેજ ::-

જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ટીંબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯/પી.૧ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરે તથા સર્વે નંબર-૫૯/પી.૩ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરે તથા સર્વે નંબર-૫૯/પી.૪ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૪-૯૯ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૨-૪૯ આશરે મળી કુલ જમીન હે.આરે. ૧-૨૬-૪૭ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ છે. જે બીનખેતી થયેલ જમીન "અક્ષર રેસીડેન્સી" ના નામે ઓળખાય છે. તેના મંજુર થયેલા લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની જમીન ચો.મી. ૪૬૫.૮૭ જેના ચો.વાર ૫૫૭.૧૮ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન ઉપર આવેલ *"વિશ્વાસ પ્લેટીનમ"* નામના પ્રોજેક્ટમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-................ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો ચો.ફુટ .... ના ચો.મી. .... ના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.ફુટ .... ના ચો.મી. .... ની બાંધકામ વાળી મિલ્કતનો વેંચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો.

એકતરફ વાળા (વેંચાણ આપનાર) ::-

મેં. ઝીલ ડેવલોપર્સ જુનાગઢ નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(PAN No. AAIFJ9757F)

(૧) શ્રી પરબતભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર, ઉ.વર્ષ-૫૨ આશરે,

(૨) શ્રી નારણભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર, ઉ.વર્ષ-૪૯ આશરે,

(૩) શ્રી કશ્યપ નારણભાઈ ડાંગર, ઉ.વર્ષ-૨૧ આશરે,

(૪) શ્રી મેરૂભાઈ પરબતભાઈ ડાંગર, ઉ.વર્ષ-૨૦ આશરે,

બધા ધંધો-વેપાર, રહે. જુનાગઢ, ઠે. ગ્રીનસીટી ચોબારી રેલ્વે ફાટક પાસે બાયપાસ રોડ ચોબારી, તાલુકો-જુનાગઢ, જીલ્લો-જુનાગઢ

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ૧ જાતે તથા ૨ થી ૪ ના કાયદેસરના કુલમુખત્યાર દરજ્જે

જેઓને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અગર "વેંચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેંચાણ આપનાર" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા (વેંચાણ રાખનાર) ::-

(૧) શ્રી ...., ઉ.વર્ષ-.......
આશરે, ધંધો-.........., રહે. ....,

(૧) શ્રી ...., ઉ.વર્ષ-.......
આશરે, ધંધો-.........., રહે. ....,

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

Scanned with CamScanner

જેઓને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "વમો" "બીજીતરફવાળા" અગર "વેંચાણ રાખનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેંચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, અસકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

જત

(૧) ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના મોજે જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯ ની ખેતીની જમીનના મુળ માલીક શ્રી ડાયાભાઈ ભાણાભાઈ આવેલ હતા. ત્યારબાદ ડાયાભાઈ ભાણાભાઈ નું અવસાન થતા તેના વારસદાર પુત્રો (૧) શ્રી બેચરભાઈ ડાયાભાઈ (૨) શ્રી દેવરાજભાઈ ડાયાભાઈ ને સદરહુ જમીન વારસાઈથી પ્રાપ્ત થયેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૮ થી થયેલ છે.

(૨) ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગેતેની સદરહુ ખેતીની જમીન પૈકી એકર ૬-૦૭ ગુંઠા આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન શ્રી આંબાભાઈ વાઘાભાઈ એ તે જમીનના માલીકો શ્રી બેચર તથા દેવરાજ ડાયા પાસેથી ર.કે.નં. ૩૬૧૩ તારીખ ૨૪/૦૩/૧૯૫૧ થી વેંચાણ રાખેલ. તેમજ રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન એકર ૬-૦૬ ગુંઠા જમીન શ્રી ચનાભાઈ નાનજીભાઈ એ તે જમીનના માલીકો શ્રી બેચર તથા દેવરાજ ડાયા પાસેથી ર.કે.નં. ૨૫૬૧ તારીખ ૨૦/૦૩/૧૯૫૧ ના રોજથી વેંચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૬૦ તારીખ ૦૮/૦૭/૧૯૫૧ થી થયેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ ટીંબાવાડી ગામના ખાતેદાર શ્રી ચનાભાઈ નાનજીભાઈ તથા શ્રી આંબાભાઈ વાઘાભાઈ ના સંયુકત નામે ખેડખાતુ ચાલતુ હતુ તેની ઘરમેળેની સમજુતીથી વહેંચણી કરતા સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન એકર ૬-૦૬ ગુંઠા જમીન શ્રી ચનાભાઈ નાનજીભાઈ ના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ તેમજ સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન એકર ૬-૦૭ ગુંઠા જમીન શ્રી આંબાભાઈ વાઘાભાઈ ના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૫૧ તારીખ ૦૪/૧૦/૧૯૬૦ થી થયેલ છે.

(૪) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન એકર ૬-૦૬ ગુંઠા આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખેતીની જમીત તેના માલીક શ્રી ચનાભાઈ નાનજીભાઈ પાસેથી શ્રી અરજણભાઈ હરીભાઈ એ વેંચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૫૩ તારીખ ૦૪/૧૦/૧૯૬૦ ના રોજથી થયેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૫૯/૧ ની શ્રી અરજણભાઈ હરીભાઈ ની જમીન પૈકી ૦-૦૨ ગુંઠા તથા સર્વે નંબર-૫૯/૨ પૈકીની શ્રી આંબાભાઈ વાઘાભાઈની જમીન

પા....3

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

Scanned with CamScanner

એકર ૦-૦૨ ગુંઠા જમીન રોડમાં કપાત થતા ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી સાહેબ જુનાગઢના હુકમ નંબર-જ.પ્રા.કેશ. ૩૫/૮૦ તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૮૬ ના હુકમ મુજબ રોડમાં કપાત થયેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૧૨૬ તારીખ ૦૨/૦૩/૧૯૮૯ થી થયેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૫૯ પૈકી રેવન્યુ રેકર્ડઝના ૭/૧૨ મુજબ એકર ૬-૦૭ ગુંઠા જમીન શ્રી આંબાભાઈ વાઘાભાઈ ના નામે આવેલ તથા સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન એકર ૬-૦૬ ગુંઠા જમીન શ્રી અરજણભાઈ હરીભાઈ ના નામે આવેલ હતી સદરહુ બંને જમીનની કબ્જા મુજબ માપણી કરાવતા આંબાભાઈ વાઘાભાઈના નામે સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન એકર ૬-૦૧ ગુંઠા તથા અરજણભાઈ હરીભાઈ ના નામે સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન ૬-૧૧ ગુંઠા જમીન આવેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૩૦૮ તારીખ ૧૮/૦૪/૧૯૯૦ થી થયેલ છે.

(૭) ત્યારબાદ ટીંબાવાડી ગામના સર્વે નંબર-૫૯ પૈકી ના ખાતેદારો લક્ષ્મીદાસ તથા દિનકરરાય તથા જયંતીલાલ તથા ઈલાબેન તથા કડવીબેન અરજણભાઈ પબાણી ના સંયુકત નામે સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન એકર ૬-૧૧ ગુંઠા જમીનના ખેડખાતામાંથી ઈલાબેન તથા કડવીબેન અરજણ એ પોતાનો હકક હિસ્સો લક્ષ્મીદાસ તથા દિનકરરાય તથા જયંતીલાલ અરજણ ની તરફેણમાં ઉઠાવી લીધાની કબુલાત આપતા તેઓના નામ સદરહુ જમીનના ખેડખાતામાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૪૭૦૫ તારીખ ૦૩/૦૫/૧૯૯૮ ના રોજથી થયેલ છે.

(૮) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીનનું ખેડખાતુ લક્ષ્મીદાસ તથા દિનકરરાય તથા જયંતીલાલ અરજણ ના સંયુકત નામે ચાલતુ હતુ. તેઓને સંયુકત ખાતાની જમીનની ભાઈએ ભાગ જમીનની વહેંચણી કરતા શ્રી લક્ષ્મીદાસ અરજણભાઈ ના હિસ્સે સર્વે નંબર-૫૯ પૈકી ૧ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરે તથા શ્રી દિનકરરાય અરજણભાઈ ના ભાગે સર્વે નંબર-૫૯ પૈકી ૩ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરે તથા શ્રી જયંતીલાલ અરજણભાઈ ના ભાગે સર્વે નંબર-૫૯ પૈકી ૪ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૪-૯૮ આશરેની જમીન આવેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૬૭૫૦ તારીખ ૧૪/૦૯/૨૦૦૦ ના રોજથી થયેલ છે.

(૯) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૫૯/પૈકી ૧ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખેતીની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી લક્ષ્મીદાસ અરજણભાઈ પાસેથી જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૧૩૧૭૮

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

પા....૪

Scanned with CamScanner

તારીખ ૧૨/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજથી શ્રી મનસુખલાલ માવજીભાઈ કંટારીયા એ અઘાટ વેંચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૬૦૪૫ તારીખ ૦૬/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજથી થયેલ છે.

(૧૦) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૫૯/પૈકી ૩ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી દિનકરરાય અરજણભાઈ પાસેથી જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૧૩૧૭૪ તારીખ ૧૨/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજથી શ્રી મનસુખલાલ માવજીભાઈ કંટારીયા એ અઘાટ વેંચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૬૦૪૭ તારીખ ૦૬/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજથી થયેલ છે.

(૧૧) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૫૯/પૈકી ૪ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૪-૯૮ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૨-૪૯ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી જયંતીલાલ અરજણભાઈ પાસેથી જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૧૩૧૭૬ તારીખ ૧૨/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજથી શ્રી મનસુખલાલ માવજીભાઈ કંટારીયા એ અઘાટ વેંચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૬૦૪૪ તારીખ ૦૬/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજથી થયેલ છે.

(૧૨) ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર-૫૯/પૈકી ૧/પૈકી ૧ ની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરે તથા સર્વે નંબર-૫૯/પૈકી ૩/પૈકી ૧ ની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરે તથા સર્વે નંબર-૫૯/પૈકી ૪/પૈકી ૧ ની જમીન હે.આરે. ૦-૪૨-૪૯ આશરે મળી કુલ જમીન હે.આરે. ૧-૨૬-૪૭ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી મનસુખલાલ માવજીભાઈ કંટારીયા એ સદરહુ જમીન રહેણાંકના હેતુમાટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે તેનો ધોરણસરનો લે-આઉટ પ્લાન તૈયાર કરાવી શ્રી કલેકટર સાહેબશ્રી, જૂનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતા તે અંગેનો ધોરણસર તુમાર ચાલી જતા છેવટમાં શ્રી કલેકટર સાહેબશ્રી જુનાગઢ, કલેકટર કચેરી જૂનાગઢના બીનખેતી હુકમ નંબર-લેન્ડ/૧/સી/એન.એ./રજી.નં.૮૬/૨૦૧૦-૨૦૧૧ તારીખ ૧૨/૦૭/૨૦૧૧ ના રોજથી સદરહું જમીન રહેણાંકના હેતુમાટે બીનખેતીમા ફેરવી આપી સાથે રજુ રાખેલ જમીનનો લે-આઉટ મંજુર કરવામા આવેલ છે. સદરહુ બીનખેતી થયેલ જમીન હાલ "અક્ષર રેસીડેન્સી" નામે ઓળખાય છે.

(૧૩) ત્યારબાદ સદરહું બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૪૬૫.૮૭ જેના ચો.વાર ૫૫૭.૧૮ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જમીન તેના માલીક શ્રી મનસુખલાલ માવજીભાઈ કંટારીયા પાસેથી જૂનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૯૭૭૭ તારીખ ૦૩/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજથી (૧) શ્રીમતી જયાબેન વાલજીભાઈ પરવાડીયા તથા (૨) શ્રી

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

પા....૫

Scanned with CamScanner

ઈશ્વરભાઈ તળશીભાઈ પરવાડીયા એ અઘાટ વેંચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ ટીબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર-૧૭૪૯૦ તારીખ ૦૮/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજથી થયેલ છે.

(૧૪) ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૪૬૫.૮૭ જેના ચો.વાર ૫૫૭.૧૮ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જમીન તેના માલીક (૧) શ્રીમતી જયાબેન વાલજીભાઈ પરવાડીયા તથા (૨) શ્રી ઈશ્વરભાઈ તળશીભાઈ પરવાડીયા પાસેથી જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૬૬૮૮ તારીખ ૧૧/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજથી અમો એકતરફવાળા એ અઘાટ વેંચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ ટીબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રકે નોંધ નંબર-૨૫૬૧૪ તારીખ ૧૯/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજથી થયેલ છે.

(૧૫) ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૪ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૪૬૫.૮૭ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંકના હેતુમાટે બ્લોક/ફલેટનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન સાથે કમિશ્નર સાહેબશ્રી, મહાનગરપાલીકા કચેરી-જુનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતા કમિશ્નર સાહેબશ્રી મહાનગરપાલીકા-કચેરી જુનાગઢનાએ તેમના તારીખ ૨૩/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજની વિકાસ પરવાનગી/રજા ચિઠ્ઠી નંબર-જે.એમ.સી./બી.પી./રહેણાંક/૫૧૩/૨૦૧૯ થી પાસ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૬) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન મા એક તરફવાળાએ પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ડેવલોપ કરેલી છે અને તેમા "વિશ્વાસ પ્લેટીનમ" ના નામના પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમા સદરહુ પ્રોજેકટ એ રીતે સંબોધવામા આવે છે) સદરહુ પ્રોજેકટમાં વિશ્વાસ પ્લેટીનમ પ્રોજેકટમાં એપ્રુવ્ડ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફાઈવ ફલોર સુધી દરેક માળે-૩ (ત્રણ) ફલેટ એમ કુલ-૧૫ (અઠયાવીસ) ફલેટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેમા ૧૦-ફલેટમાં લીવીંગ રૂમ, કિંચન/ડાઈનીંગ, ૩-બેડ, ૩-ટોયલેટ, વોશ, સ્ટેન્ડીગ બાલ્કનીનું, પોંચ બાંધકામ તેમજ જેમા ૫-ફલેટમાં લીવીંગ રૂમ, કિંચન/ડાઈનીંગ, ૨-બેડ, ૨-ટોયલેટ, વોશ, સ્ટેન્ડીગ બાલ્કની, પોંચ નું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષ્ચર-એ થી જોડેલી છે.

(૧૭) સદરહુ પ્રોજેકટમાં જમીનમાં બાંધવામાં "વિશ્વાસ પ્લેટીનમ" નામના પ્રોજેકટના બાંધકામનો વપરાશ કરવા અંગે કમિશ્નરશ્રી, જુનાગઢનાએ તેમના તારીખ .... ના રોજના હુકમ નંબર-.................................... થી બી.યુ. (બીલ્ડીગ યુઝ) પરમીશન આપેલી છે.

(૧૮) સદરહુ "વિશ્વાસ પ્લેટીનમ" પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

Scanned with CamScanner

લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ' (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ ઓનલાઈન એપ્લીકેશન કરેલ છે. જેનો એક્નોલેજમેન્ટ નંબર-...છે.

(૧૯) આમ, તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ "વિશ્વાસ પ્લેટીનમ" પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલુ છે. અમ તે "વિશ્વાસ પ્લેટીનમ" પ્રોજેક્ટમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ બ્લોક/ફ્લેટ નંબર-.................... ની આશરે .... ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામ વાળી મિલ્કત વેંચાણ આપવાનું નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલ બ્લોક/ફ્લેટની મિલ્કત હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણ "પરિશિષ્ટ-૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ બ્લોક/ફ્લેટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્ષર-બી" થી બતાવેલ છે.

ક્રમ	ફ્લોર	બ્લોક/ફ્લેટ નં.	કાર્પેટ એરીયા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો (ચો.મીટર)	પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મીટર)

(૨૦) આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેંચાણ દસ્તાવેજોની નકલો, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાત તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ "વિશ્વાસ પ્લેટીનમ" સ્કીમના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમારી સંમતી છે.

(૨૧) તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરાની વેંચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનુ તમો ધ્વારા પ્લાન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત અમો એક તરફવાળા ઉચ્ચક રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં તમો બીજીતરફવાળાને આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી વેંચાણ કરીએ છીએ, જે વેંચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

Scanned with CamScanner

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત

ક્રમ	રકમ (રૂપીયા)	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેક/ડી.ડી./RTGS/NEFT	તારીખ
૧				
૨				

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાન. ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારી માંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(૨૨) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડી/વિશ્વાસ પ્લેટીનમ ઓનર્સ એસોસીએશનના હસ્તક રહેશે, તે બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યકિતઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે., અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હક્ક, હીત, હિસ્સો રહેશે. અને તે સહલમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો સવલતો વિગેરેનો વપરાશ કરવા હક્કદાર બનશે.

(૨૩) વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતના અમારા ટાઈટલ તદન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ મિલ્કત તદન બીન જોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણા ચુકતે લઈ સદરહુ મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને સોપ્યો છે. તમે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમા બીજીતરફવાળાને કોઈની પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(૨૪) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

પા....૮

Scanned with CamScanner

અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેંચાણ, ગેરેન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત 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. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેંચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલ નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હક્ક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેંચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હક્ક નથી કે તેમા કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટનો હક્ક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલીકી હક્કો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેંચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામાં મુકી નથી તથા એવુ કાંઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલીકી હક્કોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેંચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલ નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો વેંચાણ આપનારના માલીકી હક્કો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેંચાણપાત્ર છે.

(૨૫) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-ર માં વર્ણવેલી મિલ્કત વેંચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉતરાધીકારો ઈત્યાદી ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેંચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધી સિધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેંચાણ લેનારના નસીબનુ છે અને તેમા વેંચાણ આપનાર કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો અનય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહયા નથી.

(૨૬) અમો વેંચાણ આપનાર ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલ્કત ઉપર અમો વેંચાણ આપનારાએ આજદીન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી, કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગીરીમાં આપી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

JEEL DEVELOPERS
L. M. Dangus
PARTNER

પા....૯

Scanned with CamScanner

(૨૭) બી. યુ. પરમીશન મળ્યાના પ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જ્યા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(૨૭.૧) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તમો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(૨૭.૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(૨૭.૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈજ, જાડાઈ કે કલર વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવીક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગેના એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહિ.

(૨૭.૪) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખારી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય તો તે અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેંચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદારી બનશે નહિ.

(૨૭.૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૨૭.૬) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેંચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેન્નસ શીડયુલનુ પાલન કર્યુના હોય તો.

(૨૭.૭) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કરવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમબીંગ પાઈપ (કિંચન) (બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(૨૭.૮) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર)માં ખુલી જશે તેન કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

JEEL DEVELOPERS

PARTNER

પા....૧૦

Scanned with CamScanner

(૨૭.૯) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્બસમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૨૮) એકતરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના "એનેક્ષ્ચર-સી" દર્શાવ્યા મુજબનુ ફ્લોરીંગ, સેનેટરીફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૨૯) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેંચાણ આપનારઆ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો વિશ્વાસ પ્લેટીનમ ઓનર્સ એસોસીએશનને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(૩૦) સદરહુ મિલ્કતના બી.યુ. પરમીશનની મળ્યા તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, ગ્રામપંચાયતો વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે વેંચાણ આપનારે ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેંચાણ આપનારની છે. હવે પછીના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટીખર્ચ વિગેરે તમામ વેંચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૩૧) વેંચાણ આપનાર વેંચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી વેંચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેંચાણ આપવામાં પ્રત્યવાડ નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મિલ્કતઅંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

(૩૨) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત વેંચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉતરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેંચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમા હવે વેંચાણ આપનાર તથા તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહયો નથી, જેથી વેંચાણ આપનાર કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહયો નથી, જેથી વેંચાણ આપનાર કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેંચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આમ છતા કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખ્મદારીઓના જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેંચાણ આપનાર અને તેમના વંશવાલી વારસો પોતાની જાત તથા હરેક મિલ્કતથી વેંચાણ લેનારને આપીશું.

(૩૩) સદરહુ મિલ્કત તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારીએ આ વેંચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય

JEEL DEVELOPERS

PARTNER

પા....૧૧

Scanned with CamScanner

તમામ રેકર્ડમાં તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો વેંચાણ આપનારની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો વેંચાણ આપનાર કરી આપીશું.

(૩૪) સદરહુ મિલ્કતના વેંચાણ અંગે કરવામાં આવેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમા તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે તે બાબતે બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૩૫) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા વિશ્વાસ પ્લેટીનમ ઓનર્સ એસોસીએશન, એસોસીએશન ઓફ પર્સનની રચના કરવામાં આવેલી છે. (જેનો હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" તથા એસોસીએશન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરીજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેન્નસ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૩૬) સદરહુ "વિશ્વાસ પ્લેટીનમ" નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેન્નસની રકમ તથા મેઈન્ટેન્નસ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેકટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈનટેન્નસ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા તથા મિલ્કતના કબ્જેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેન્નસ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી મુળ ફંડ (કોપર્સ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવુ મેઈન્ટેન્નસ એકતરફવાળાએ કરવાનુ નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલીકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનુ છે.

(૩૭) બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલ્કતા ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી બિલ્ડીગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

JEEL DEVELOPERS
L. M. Dangar
PARTNER

પા....૧૨

Scanned with CamScanner

(૩૮) બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા સીવાય અને નીતી નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલ્કતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી. બીજીતરફવાળાને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબ્જો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને વેંચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બોકારા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૩૯) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વાણિજય, ધાર્મિક, ઔધોગીક રીતે અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત પેસેન્જર વ્હીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુમાટે કરાશે. જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતનો વપરાશ રહેણાંકના હેતુ સીવાયના વાણીજય, ધાર્મિક, ઔધોગીક હેતુ માટે કશે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૪૦) બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

Scanned with CamScanner

છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી તેમજ કુદરતી રીતે વાવાઝોડું, ધરતીકંપ કે હોનારતને લીધે બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય કે નાશ પામે તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી. જેમાં તમો બીજીતરફ વાળા સંમત છો.

(૪૧) બીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનો કબ્જો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજી તરફ વાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવીધા, બળતણ ખર્ચ, બીલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈનટેન્નસ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેન્નસ, બોરનું મેઈન્ટેન્નસ, ઈલેકટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેન્નસ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઈલેકટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ પ્લેટીનમ આપે છે.

(૪૨) બીજીતરફવાળા જાણે છે કે, કોઈપણ બીલ્ડીંગમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુભકાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આજે લીકેજ બાંધકામની ગુણવત સિવાય સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારેપડતો ઉપયોગ,ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દ્વારા અયોગ્ય રીતેકરાતો ઉપયોગ વગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ ક્યારેય વેચાણ આપનારે જવાબદાર ગણવાના નથી. કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે હકદાર નથી તે બાબત ખરીનાર કબુલ રાખે છે.

"THE PROMOTER SHALL NOT HAVE ANY CLAIM OVER ADDITIONAL FUTURE F.S.I., TERRACE AND COMMON AREA RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED. SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE ENCLOSED BY THE SOCIETY OF BUYER"

JEEL DEVELOPERS
L. M. Dangus
PARTNER

Scanned with CamScanner

(૪૪) ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીગમાં મુક્વામાં ઓલી લીફ્ટનો ઉપયોગ એકતરવાળા/ મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલા નીતિ નિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક કરવાનો છે. અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબબીજનો/ કર્મચારી લીફ્ટનો દુરઉપયોગ ન કરે તેનું દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનું છે. અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. લીફ્ટની ક્વોલીટી સારી રહે.પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને ડેવલપરે જાતે મેન્યુફેક્ટર કરેલું નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતીથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરિક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહી, તથા તમો તથા તમારા વાલી, વારસોને તેવી નુકશાની/ વળતર તેમની પાસે માંગશો નહી/માંગી શકશો નહી તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે. લીફ્ટને જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલી છે.અને તેનો કોઈ વાંધો તમે લઈ શકશો નહી. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની,વખતોવખતના ખરીદનારાઓની તથા મેનજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટલી અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૪૫) સદરહુ બીલ્ડીગમાં એકતરફવાળા ધ્વારા ફાયર સીસ્ટમ મુકવામાં આવેલી છે, તેની તમો બીજીતરફવાળાને જાણ છે. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીગમાં મુકવામાં આવેલી ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની,વખતોવખતના ખરીદનારાઓની તથા મેનજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટલી અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૪૭) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના કર્મચારી, ગ્રાહકો, વીઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે. તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નીતિ નિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ બીલ્ડીગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટો જે તે રહીશને સ્કીમમાં રાખેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમાં કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર થતા નથી.તેમજ ડ્રાઈવર/નોકર તેમાં રહી શકશે નહી.

(૪૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં ભવિષ્યમાં જો સરકારી-અર્ધસરકમારી કાયદા મુજબ કે

JEEL DEVELOPERS
(signature)
PARTNER

પા....૧૫

Scanned with CamScanner

અન્ય કોઈપણ કારણસર બાંધકામ કરવા માટે વધારાની ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ મળવાપાત્ર હોઈ તો તેની માલીકી માત્ર વેચાણ આપનારની છે. અને રહેશે. વેચાણ આપનાર તે ટ્રાન્સફર કરીશકશે તથા વધુ બાંધકામ કરવામાં વાપરી શકશે અગર તો તેનું ત્રાહીતને કોઈપણ સ્વરૂપે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. સરદહુ પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયા પછી પણ વધારાની એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી તથા તેને વાપરવાનો અધિકાર એકતરફવાળાનો રહેશે તેમાં બીજીતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી કોઈ હકકકક કે દાવો કરી શકશે નહીં.

(૪૯) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મીલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈહકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી. તથા તેવા ત્રાહીત સુચિત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમમ સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૫૦) બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા/મેનજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૫૧) સરદહુ મિલ્કત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પૂર્વમંજુરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. તથા જો પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી જ રીતે જો તમો બીજી તરફવાળા મીલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પલાન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે /મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૫૨) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વિગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે.અને તેમ તેમની સહી-સંમતી આપવાની છે અને રહેશે.

(૫૩) સરકારી, અર્ધસરકારી લાગતાવળતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતોવખત ઘડનારા બાયલોઝ બીલ્ડંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ એન બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બીલ્ડફંગ એન સદરહુ મીલકતની જાળવણી એન નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનાર તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બીલ્ડીંગમાંના સદરહુ

JEEL DEVELOPERS

PARTNER

પા....૧૬

મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટબોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદશર્ન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમિતપણે ચુકવશે.

(૫૪) દરેક યુનીટ હોલ્ડર તથા તેમાના કર્મચારીઓનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૫૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટિમાં જાવેલી મિલ્કતનીચાર દિવાલો એન છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સિવાય કે ઉપરાંતમાં. બીજીતરફવાળાને સદરહુ બીલ્ડીગમાંની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસે, ટેરેસ, ભોંયરૂ કે બીલ્ડફંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી. તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં. તેમની સંપૂર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમા યુનીટોની તમા વેચાણ કીમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય, ત્યાં સુધી તે તમામ મીલ્કતોનો સંપૂર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હક્ક માત્ર એકતરફ વાળાની રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની બાબતોમાં કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહીં.

(૫૬) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથીમોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણાવામાંઆવશે. રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીગ કર્યેથી એકતરફ વાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીગથી મોકલાવેલપત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછીસ બીજીતરફવાળા ને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૫૭) આજ પછી જોઈ કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, પી.જી.વી.સી.એલ. જુનાગઢમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે.તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૫૮) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે બાંધકામનું આયુષ્ય પુરૂ થવાને કારણે અને/ અથવા સ્વેચ્છાથી જો સદરહુ બીલ્ડીગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર બંધાનારા નવા બીલ્ડીગમાં આટલા ક્ષેત્રફળનું યુનીટ તેજ માળે બાંધવાનો હક્ક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

પા....૧૭

Scanned with CamScanner

(૬૦) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે. અને સમજેલી છે. અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામ વાળી મિલ્કતને તથા તેના ક્ષેત્રફળને જોઈ તપાસી લીધેલું છે. સદરહુ પ્રોજેકટમાં આવેલા કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝને તમે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. અને ભવિષ્યમાં તં અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાનો નથી. તથા સમગ્ર બીલ્ડીગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહું મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૬૧) સરદહુ બીલ્ડીગ કાયમ માટે "વિશ્વાસ પ્લેટીનમ" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે.તેના નામમાં કે સ્કીમના એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અને કરશે નહીં. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈ જગ્યાએ કોઈપણ જાતનું બોર્ડ કે હોર્ડીગ્સ તમો ખરીદનારાઓએ લગાડાવાનું નથી.

(૬૨) પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ તકારારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઈશે. પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણના થાય તેવા કિસ્સામાં, સ્થાવર મિલ્કત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર, તે તકરાર .... સત્તામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઈશે.

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

Scanned with CamScanner

(૬૩) આ સમજુતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરાવમાં આવે, તો સમજુતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથા પ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(૬૪) આ યુનિટનો બાનાખત નો કરાર અમે સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં .... નંબરથી .... તારીખ ના રોજ રજીસ્ટર (નોંધણી) કરાવેલ છે જેની તમામ શરતોનો પાલન આ દસ્તાવેજમાં થાય છે.

(૬૫) બી. યુ. પરમિશન મળ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ખુલ્લી અગાશી (ઓપન ટેરેશ) પરના હિસ્સા પર પ્રમોટરનો કોઈ હકક રહેશે નહિ. તેના પર સોસાયટીનો હકક રહેશે.

(૬૬) સદરહુ મિલ્કત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. આ મિલ્કત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર, મિલ્કત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂ.............અંકે રૂપિયા.............(રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૬૮) અમો એકતરફવાળાએતમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૬૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વીસ/જીએસટી/ટેક્ષ સર્વીસટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફ વાળાએ ભરવાના અને ભોગવાના છે. એકતરફવાળા તે સારુ જવાબદાર નથી.

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ટીંબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે

JEEL DEVELOPERS
P. [signature]
PARTNER

Scanned with CamScanner

નંબર-૫૯/પી.૧ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરે તથા સર્વે નંબર-૫૯/પી.3 ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરે તથા સર્વે નંબર-૫૯/પી.૪ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૪-૯૯ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૨-૪૯ આશરે મળી કુલ જમીન હે.આરે. ૧-૨૬-૪૭ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ છે. જે બીનખેતી થયેલ જમીન "અક્ષર રેસીડેન્સી" ના નામે ઓળખાય છે. તેના મંજુર થયેલા લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૪૬૫.૮૭ જેના ચો.વાર ૫૫૭.૧૮ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:- લાગુ ૯.૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:- લાગુ સર્વે નંબર-૫૯/૨ પૈકીની બીનખેતી જમીન આવેલ છે.
ઉત્તરે	:- લાગુ પ્લોટ નંબર-૫ ની જમીન આવેલ છે.
દક્ષિણે	:- લાગુ પ્લોટ નંબર-3 ની જમીન આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

(વેંચાણ આપેલી મિલ્કતનું વર્ણન)

ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના મોજેજૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ટીંબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯/પી.૧ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરે તથા સર્વે નંબર-૫૯/પી.3 ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૧-૯૯ આશરે તથા સર્વે નંબર-૫૯/પી.૪ ની જમીન હે.આરે. ૦-૮૪-૯૯ આશરેની જમીન પૈકી દક્ષીણ દિશા તરફના ભાગની જમીન હે.આરે. ૦-૪૨-૪૯ આશરે મળી કુલ જમીન હે.આરે. ૧-૨૬-૪૭ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ છે. જે બીનખેતી થયેલ જમીન "અક્ષર રેસીડેન્સી" ના નામે ઓળખાય છે. તેના મંજુર થયેલા લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની જમીન ચો.મી. ૪૬૫.૮૭ જેના ચો.વાર ૫૫૭.૧૮ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન ઉપર આવેલ ***"વિશ્વાસ પ્લેટીનમ"*** નામના પ્રોજેકટમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર-................ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો ચો.ફુટ .... ના ચો.મી. .... ના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.ફુટ .... ના ચો.મી. .... ની બાંધકામ વાળી મિલ્કત. સદરહુ રહેણાંક મકાનની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા "રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	ફલોર	બ્લોક/ફલેટ નં.	કારપેટ એરીયા (ચો.મીટર)	પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મીટર)

પા....૨૧

JEEL DEVELOPERS
Dangus
PARTNER

Scanned with CamScanner

આ રહેણાંક બ્લોક/ફ્લેટ નંબર-................. ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-૩

(પ્રોજેક્ટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસેલીટીસન વર્ણન)

કોમન એરીયા :- બિલ્ડીગની ફરતે માર્જીન, બિલ્ડીગ અંદર મુકેલા સીડી, પેસેજ તથા ટોયલેટ બ્લોક, પાર્કીગ વિગેરે.

ફેસેલીટીસ :- લીફટ, જનરેટર સેટ, કોમન પેસેજમાં લાઈટ, બિલ્ડીગના માર્જીનમાં વિઝીટર્સ પાર્કીગમાં આવેલ લાઈટ, ઓવરહેડ ટેંક, અંડરગ્રાઉન્ડ ટેંક, પાણીની સપ્લાયની મોટર તથા ફાયર સેફટી ઈકવીપમેન્ટ તથા ફીટીંગ.

એનેક્ષચર-એ

ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષચર-બી

ફલોર પ્લાન

એનેક્ષચર-સી

ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનું ઉપર મુજબનો આ વેંચાણ આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તમમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, જુનાગઢ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

JEEL DEVELOPERS
P. M. Dangar
PARTNER

Scanned with CamScanner

આજ તારીખ. .... સને. ૨૦૧૯ ના રોજ શહેર જુનાગઢ મધ્યે

આજ તારીખ. ....માહે ...., સને. ૨૦૧૯ ના રોજ શહેર જુનાગઢ મધ્યે

એક તરફવાળા -વેચાણ આપનાર

તેઓએ પોતપોતાની સહી -અંગુઠો નીચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ....

....

(શ્રી પરબતભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર ની સહી)

તે જાતે તથા નીચેના ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર દરજ્જે...

(૧) શ્રી નારણભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર

(૨) શ્રી કશ્યપ નારણભાઈ ડાંગર

(૩) શ્રી મેરૂભાઈ પરબતભાઈ ડાંગર

(૨) ....

JEEL DEVELOPERS
PARTNER

Scanned with CamScanner

-:: રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ (૩૨) એ મુજબનુ પરિશિષ્ટ ::-

-:: લખી આપનારા ::-

---------------------------------- (ફોટો) ----------------

(શ્રી પરબતભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર ની સહી) અંગુઠાની છાપ

કે જેઓ ઝીલ ડેવલોપર્સ-જુનાગઢ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા કુલમુખત્યાર દરજ્જે...

-:: લખાવી લેનારા ::-

---------------------------------- (ફોટો) ----------------

(શ્રી ની સહી) અંગુઠાની છાપ

JEEL DEVELOPERS
P. N. Dangar
PARTNER

Scanned with CamScanner