વેચાણ દસ્તાવેજ

-:રેરા રજીસ્ટ્રેશનનંબર-PR/GJ/JUNAGADH/JUNAGADH//Others/CAA....../..........:-

શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના મુખ્ય શહેર જુનાગઢ માં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગામ મોજે ટીંબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯/૨ પૈકી એકર ૩-૨૪ ગુંઠા રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી <u>કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦</u> આશરે જમીન પૈકી જમીન ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ આશરેની ઉપર બંધાયેલ 'તુલીપ' ના નામથી ઓળખાય છે. તે બહુમાળી બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા આવેલ શોપ નંબર-...... ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર .... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર .... આશરે ધરાવતી શોપ તેના ફલોરીંગથી સીલીંગ સુધીના માલીકી હકકો સાથે, ઓનરશીપ માલીકી ધોરણે હાલની બજાર કિંમતે કુલ રૂ........./- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેંચાણનુ દસ્તાવેજ..

<u>લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :</u>

શ્રી ...., ઉ.વ... આ.
ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ, સરનામુ:
...., જુનાગઢ
(PAN:...................................)
(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રથમ પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ રાખનાર" અથવા "એલોટી" અથવા "તમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખી આપનાર / જમીન માલીક / બીજા પક્ષવાળા :</u>

શ્રી નચલેશ ભાવેશભાઈ હીન્ડોચા, ઉ.વ.૧૯ આ.,
ધંધો-અભ્યાસ, ધર્મે-હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ, સરનામુ:
"આરાધના" શીશુમંગલ રોડ, જમીન વિકાસ બેંક પાછળ,
ગાંધીગ્રામ, જુનાગઢ (PAN :ARFPH8055G)
(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજા પક્ષકાર" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "પ્રયોજક" અથવા "પ્રમોટર" અથવા "અમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા કંપનીના ડાયરેકટરના હાલના તથા વખતોવખતના હયાત ડાયરેકટર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને/તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

Scanned with CamScanner

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો/બીજા પક્ષાવાળા તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે.........

(૧) શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના મુખ્ય શહેર જુનાગઢમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગામ મોજે ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯/૨ પૈકી એકર ૩-૨૪ ગુંઠા રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી <u>કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦</u> આશરે પૈકી જમીન ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ આશરેની જમીન ઉપર બંધાયેલ 'તુલીપ' ના નામથી ઓળખાય છે. તે બહુમાળી બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમા આવેલ શોપ નંબર-...... આથી તમોને વેંચાણ આપવામાં આવે છે તેની વિગત..

(૨) <u>મિલ્કતના ટાઈટલની હકીકત ::-</u>

//૧// શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના મુખ્ય શહેર જુનાગઢમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગામ મોજે ટીબાવાડી ગામે પંચાયત હદમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯ ની ખેતી હેઠળની જમીન શ્રી ડાયાભાઈ ભાણાભાઈની સ્વતંત્ર માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલી હતી. અને તેઓનુ અવસાન થતા સદરહુ જમીન તેના વારસપુત્રો ૧) શ્રી બેચરભાઈ ડાયાભાઈ તથા ૨) શ્રી દેવરાજભાઈ ડાયાભાઈને વારસાઈ દરજજે પ્રાપ્ત થયેલ હતી. અને તે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર-૬ માં એન્ટ્રી નંબર-૧૮ થી કરવામાં આવેલ હતી જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી.

//૨// ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોક્ત વિગતે આવેલ જમીન પૈકી એકર ૬-૦૭ ગુઠાની જમીન તેના ઉપરોકત માલીક શ્રી બેચર ડાયા તથા દેવરાજ ડાયા પાસેથી ર.કે.નં.૭૬૧૩ તા.૨૪/૩/૧૯૫૧ ના રોજથી શ્રી આંબા વાઘાએ વેંચાણ લીધેલ તેમજ રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯ પૈકીની જમીન એકર ૬-૦૬ ગુઠા જમીન તેના ઉપરોકત માલીક શ્રી બેચર ડાયા તથા દેવરાજ ડાયા પાસેથી ર.કે.નં.૨૫૬૧ તા.૨૦/૩/૧૯૫૧ ના રોજથી શ્રી ચનાભાઈ નાનજીભાઈએ વેંચાણ લીધેલ અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૬૦ તા.૮/૭/૧૯૫૧ ના રોજથી થયેલ છે.

//૩// ત્યારબાદ ટીબાવાડી ગામના ખાતેદાર ચનાભાઈ નાનજીભાઈ તથા આંબાભાઈ વાઘાભાઈના સંયુકત નામે ખાતુ ચાલતુ હતુ તેઓએ ઘરમેળે સમજુતીથી વહેચણી કરતા સર્વે નંબર-૫૯ પૈકી એકર ૬-૦૬ ગુઠા વાળી જમીન શ્રી ચનાભાઈ નાનજીભાઈના ખાતે તથા સર્વે નંબર-૫૯ પૈકી એકર ૬-૦૭ ગુઠા વાળી જમીન શ્રી આંબાભાઈ વાઘાભાઈને ખાતે કરવામાં આવેલ હતી. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૧૫૧ થી થયેલ છે.

Scanned with CamScanner

//૪//   ત્યારબાદ સદરહુ ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯/૨ પૈકી એકર ૩-૨૪ ગુંઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતી હેઠળની જમીન તેના ઉપરોકત માલીક શ્રી આંબાભાઈ વાઘાભાઈ પાસેથી ધોરણસરના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૩૪૪૩ તા.૧૦/૧૨/૧૯૮૯ ના રોજથી શ્રી પ્રફુલચંદ્ર નરભેરામ લાધાણીએ અઘાટ વેંચાણ લીધેલ હતી. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે ગામ નમુના નંબર-૬ માં નોંધ નંબર-૧૨૩૨ તારીખ ૨૦-૧-૯૦ થી થયેલ નોંધ પ્રમાણીત થયેલી છે.

//૫//   ત્યારબાદ ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯/૨ પૈકી એકર ૩-૨૪ ગુંઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતી હેઠળની જમીન તેના ઉપરોકત માલીક શ્રી પ્રફુલચંદ્ર નરભેરામ લાધાણીએ સદરહુ જમીન તેઓએ બીનખેતીના રૂપમાં ફેરવવા જીલ્લા વિકાસ અધીકારી સાહેબ, જીલ્લા પંચાયત કાર્યાલય, જુનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતાં તેમની કચેરીના હુકમ નંબર-લેન્ડ/૧/૭૧/૧૩૨૩/૯૦ તારીખ ૧૮-૫-૯૦ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપી સાથે રજુ રાખેલ જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ. જે બીનખેતી જમીન હાલ **"નિલકંઠ નગર"**ના નામે ઓળખાય છે.

//૬//   ત્યારબાદ ઉપરોકત બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી **કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦** આશરેની ખુલ્લી જમીન તેના ઉપરોકત માલીક શ્રી પ્રફુલચંદ્ર નરભેરામ લાધાણીના કુલમુખત્યાર શ્રી ભરત અમૃતલાલ મીઠાણી પાસેથી જુનાગઢ સબ-રજી.કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૬૫૦ તારીખ ૧૫/૦૨/૧૯૯૧ ના રોજથી શ્રી વિનય અમૃતલાલ મીઠાણી તથા શ્રી જયેશ વૃજલાલ ગાંધીએ અઘાટ વેચાણ લીધેલ હતી. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૧૮૮૫ તા.૧૫/૨/૧૯૯૧ ના રોજથી થયેલ છે જે નોંધ મંજુર થયેલ છે. અને ત્યારબાદ તેઓએ સદરહુ પ્લોટની જમીન અંગે ચુકતે કામકાજ કરવા એક ધોરણસરનુ કુલમુખત્યારનામુ શ્રી નાથાલાલ દેવજીભાઈ રાઠોડ જોગ લખી આપેલ હતુ.

//૭//   ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી **કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦** આશરેની ખુલ્લી જમીન તેના ઉપરોકત માલીક શ્રી વિનય અમૃતલાલ મીઠાણી તથા શ્રી જયેશ વૃજલાલ ગાંધીના કુલમુખત્યારશ્રી નાથાલાલ દેવજીભાઈ રાઠોડ પાસેથી જુનાગઢ સબ-રજી.કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૨૫૨૬ તારીખ ૩૦/૦૬/૧૯૯૫ ના રોજથી શ્રી પારૂલબેન પ્રવિણચંદ્ર આહયાએ અઘાટ

Scanned with CamScanner

વેચાણ લીધેલ હતી. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૩૪૮૮ તારીખ ૩/૧/૧૯૯૬ ના રોજથી થયેલ છે જે નોંધ મંજુર થયેલ છે.

//૮// ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦ આશરેની ખુલ્લી જમીન તેના ઉપરોકત માલીક શ્રી પારૂલબેન પ્રવિણચંદ્ર આહયા પાસેથી જુનાગઢ સબ-રજી.કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૮૦૭ તારીખ ૧૨/૨/૧૯૯૭ ના રોજથી શ્રી લાભુબેન અરશીભાઈ ઓડેદરા તથા શ્રી અરશીભાઈ પરબતભાઈ ઓડેદરાએ સંયુક્ત નામે અઘાટ વેચાણ લીધેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૨૦૪૩૧ થી થયેલ છે જે નોંધ મંજુર થયેલ છે.

//૯// ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦ આશરેની ખુલ્લી જમીનના ઉપરોકત સહમાલીક પૈકી શ્રી અરશીભાઈ પરબતભાઈ ઓડેદરાનુ તા.૨૧/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ અવસાન થતા સદરહુ પ્લોટ માંહેનો તેમનો હીસ્સો તેના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧) શ્રી લાભુબેન અરશીભાઈ ઓડેદરા, ૨) શ્રી રાજીબેન અરશીભાઈ ઓડેદરા, ૩) શ્રી રાજાભાઈ અરશીભાઈ ઓડેદરા તથા ૪) શ્રી નાગાભાઈ અરશીભાઈ ઓડેદરાને પ્રાપ્ત થયેલ છે. અને તે અંગેની વારસાઈ નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમા હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૨૫૯૭૪ તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજથી થયેલ છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતના અન્ય સહમાલીકો ૧) શ્રી રાજીબેન અરશીભાઈ ઓડેદરા, ૨) શ્રી રાજાભાઈ અરશીભાઈ ઓડેદરા તથા ૩) શ્રી નાગાભાઈ અરશીભાઈ ઓડેદરાએ એક ધોરણસરનુ કુલમુખત્યારનામુ શ્રી લાભુબેન અરશીભાઈ ઓડેદરા જોગ લખી આપેલ છે જે જુનાગઢ સબ-રજી.કચેરીમા અનુક્રમ નંબર-૪૫૯૪ તા.૧૭/૬/૨૦૨૨ ના રોજથી નોંધાયેલ છે

//૧૦// ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦ આશરેની ખુલ્લી જમીનના ઉપરોકત સહમાલીકો ૧) શ્રી રાજીબેન અરશીભાઈ ઓડેદરા, ૨) શ્રી રાજાભાઈ અરશીભાઈ ઓડેદરા તથા ૩) શ્રી નાગાભાઈ અરશીભાઈ ઓડેદરાના કુલમુખત્યાર તથા જાતે શ્રી લાભુબેન અરશીભાઈ ઓડેદરા પાસેથી જુનાગઢ સબ-રજી.કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૪૬૩૩ તા.૧૮/૬/૨૦૨૨ ના રોજથીઅમો લખી આપનારે અમારા નામે એટલે કે શ્રી નયલેશ ભાવેશભાઈ હીન્ડોચાએ અઘાટ વેચાણ લીધેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૨૮૭૩૩ થી થયેલ છે જે નોંધ નિર્ણય કરનાર અધિકારી દ્વારા નામંજુર કરતા તેની સામે શ્રી નાયબ કલેકટર સાહેબ જુનાગઢની કોર્ટમા અપીલ કરતા શ્રી નાયબ કલેકટર સાહેબ જુનાગઢના હુકમ

Scanned with CamScanner

નંબર-આર.આર.ટી.અપીલ.રજી. નં.૧૩૭/૨૦૨૨ નો કેસ 'મંજુર' કરવા તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૨૮૭૩૩ થી દાખલ થયેલ વેંચાણ પ્રકારની નોંધમા લેવાયેલ નિર્ણય રદ કરી સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત/મંજુર કરવા હુકમ થઈ આવેલ હતો જેના આધારે તે અંગેની હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમા હકક પત્રકે નોંધ નંબર-૨૯૩૮૪ તા. ૩૦/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે.

//૧૦// ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦ આશરે પૈકી માર્જીનની જમીન છોડી બાકી રહેતી ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ આશરેની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેનું આયોજન કરી અમોએ સદરહુ પ્લોટોનુ એકત્રીકરણ કરાવી અને સદરહુ પ્લોટોની જમીન ઉપર બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવા માટેનું આયોજન કરતા અને તે અંગેનો પ્લાન તૈયાર કરાવી મહાનગર પાલીકા કચેરી, જુનાગઢમાં અરજ અહેવાલ કરતા મહાનગર પાલીકા કચેરી જુનાગઢના રજાચીઠ્ઠી નંબર-007BP22231729 તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ અને તે સાથે રજુ કરેલ બાંધકામ પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ. આ પાસ થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ અમોએ 'તુલીપ' નામે બહુમાળી બિલ્ડીગનુ બાંધકામ કરેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહુ બહુમાળી બિલ્ડીગ તથા તેમા આવેલ તમામ યુનિટો અમારી માલીકી કબજા ભોગવટાના બનેલ છે. જેથી તેની ગમે તે જાતની વ્યવસ્થા કરવાનો, વેંચાણ આપવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૩) અમારા સદરહુ 'તુલીપ' નામના બહુમાળી બિલ્ડીગમાં .... માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર-..... જેના કાર્પેટ એરીયા ચો.મી........... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.......... આશરે વાળી સ્થાવર મિલ્કત આશરે આવેલ છે તે સ્થાવર મિલ્કત લાગુ પડતા કાયદા મુજબ 'રેરા' કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન. મુજબ સહીયારી સુવિધાઓમા વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ મા આપેલ છે. અને પરિશિષ્ટ-૨ મા દુકાન/ઓફીસનુ સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં દુકાન/ઓફીસનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(૪) તમોને વેંચાણ આપેલ અમારા સદરહુ 'તુલીપ' નામના બહુમાળી બિલ્ડીગમાં........ માળે આવેલ ઓફીસ/દુકાન નંબર-..... ની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષીણે :-

Scanned with CamScanner

(૫) તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહુ સ્થાવર મિલ્કતમાં અમો ભાગીદારો સિવાય અમારા અન્ય કોઈ ભાઈ, ભત્રીજા, પીત્રાઈ, ગોત્રાઈ, સગા-સબંધી, કોઈ લાગતા-વળગતા કોઈનો કાંઈ હકક, હીસ્સો કે દરદાવો કે હીત-સબંધ નથી, તેમજ તેના ઉપર સરકારશ્રીને, કોઈ બેન્કનુ, કે કોઈ વ્યકિતનુ કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થાનુ, મહાનગરપાલીકાનુ કે અન્ય કોઈનુ કાંઈપણ લેણુ કે બોજો નથી. તેમજ આ સ્થાવર મિલ્કત અમે કયાંય જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે હાલમાં મુકેલ નથી અમારી આ સ્થાવર મિલ્કત અંગે કોઈ કોર્ટ-કચેરીમા દાવા ફરીયાદ ચાલતા નથી અમારી આ સ્થાવર મિલ્કત તદ્દન બોજામુકત છે અને તેના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેથી અમારી આ સદરહુ તમોને વેંચાણ અપાતી સ્થાવર મિલ્કતની ગમે તે જાતની વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૬) તમોને વેંચાણ આપેલ અમારી સદરહુ સ્થાવર મિલ્કતની વેંચાણ કિંમતની રકમ રૂા.........../- અંકે રૂપીયા .... પુરા તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેંચાણ આપનારને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

રૂપીયા	/-	અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ચેક નંબર- તા..../..../........ નો .... બેંક, ... શાખાનો ચેક તમો ખરીદનાર તરફથી અમોને મળેલ છે.
કુલ રૂા.	/-	અંકે રૂપીયા .... પુરા...

ઉપરોકત વિગતે અવેજની ચુકતે રકમ તમો ખરીદનાર તરફથી મળેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ. તેમજ વેંચાણ આપેલ સદરહુ સ્થાવર મિલ્કતનો કબજો અમે તમોને ખાલી અને પ્રત્યક્ષ રીતે સોપી આપેલ છે. જેથી આપણાં વચ્ચે અરસ પરસ અવેજ કે કબજા સબંધી કાંઈપણ લેણ દેણ બાકી રહેતી નથી.

(૭) તમોને વેંચાણ આપેલ સ્થાવર મિલ્કતના હવે તમો માલીક બનો છો તો હવે તે સ્થાવર મિલ્કતનો તમોને કબજો સોપતી વખતે આ સ્થાવર મિલ્કતના બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ-સામાન તથા બીલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા બીલ્ડીગમાં જે ફીટીંગ વાપરેલ છે તે તમો ખરીદનારને કબુલ મંજુર છે, અને તમોએ ખરીદેલ સ્થાવર મિલ્કતનો વિના તકરારે કબજો સંભાળેલ છે. જેથી હવે તમો તથા તમારા વંશ, વારસો, કાયદેસરના ઉતરાધીકારીઓ સુખેથી તેનો ઉપભોગ લેજો, ભોગવટો લેજો, અને તમો તમારૂ દીલ ચાહે તે રીતે તેની ગમે તે જાતની વ્યવસ્થા કરજો તેમાં હવે અમારે કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કોઈને કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર રહેતો નથી તેમજ આ સ્થાવર મિલ્કતમાં હવે અમારા કે અમારા વંશ, વારસોના કાંઈપણ હીત-સબંધ રહયા નથી.

(૮) સદરહુ મિલ્કત વાળા 'તુલીપ' નામના બહુમાળી બિલ્ડીગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા જુનાગઢ મહાનગર પાલીકાએ આપેલ બાંધકામની પરવાનગી વિગેરે અસલ કાગળોનુ તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને

Scanned with CamScanner

જોયા છે. તેમજ તે મુજબના તમારી મિલ્કતની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશા તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ- મટિરીયલ્સ ફીક્ષ્ચર વિગેરેનું તમો ખરીદનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને સંતોષકારક કામ થયુ હોવાની ખાત્રી કરેલ છે. તે તમોને કબુલ મંજુર છે. અને તેનો કબજો ભોગવટો આજરોજ તમોએ સંભાળેલ છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વાળા બિલ્ડીગમા વાપરવામાં આવનાર માલીક મટિરીયલ્સ તેમજ બિલ્ડીગ ફીટીગ વિગેરેનું તમો ખરીદનારને સંતોષકારક કામ થયુ હોવાની તમોએ ખાત્રી કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખી અને પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ મિલ્કત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમા વાંધો તકરાર લેવાના નથી.

(૯) આ કોર્મશીયલ બીલ્ડીગમાં લીફ્ટ આપવામાં આવેલ છે. જે લીફ્ટનો ઉપયોગ બિલ્ડીગના ધારકોએ અવર-જવર માટે કરવાનો છે. તેમજ બિલ્ડીગ ધારકો લીફ્ટમા કોઈપણ પ્રકારના માલ-સામાનની હેર-ફેર કરી શકશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ લીફ્ટ ફીટ કરનાર કંપની પાસેથી એન.ઓ.સી. મેળવેલ છે. તેમજ સદરહુ લીફ્ટ અંગેનુ ઈલેકટ્રીક બિલ, જાળવણી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે રીપેરીગ ખર્ચ તથા પાસીગ તેમજ સમયાંતરે ગવર્નમેન્ટ ઈન્સ્પેકટર પાસે ચેકીગ કરવાની જવાબદારી બીલ્ડીગના તમામ યુનીટ ધારકો તથા અન્ય માલીકોની સહીયારી રહેશે. તેમજ કાળક્રમે ભવિષ્યમાં તે લીફ્ટમાં કાંઈપણ અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહી. દરેક પેસેન્જરે પોતાની જવાબદારી ઉપર લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તે અંગે ભરવાની થતી રકમો સદરહુ 'તુલીપ' નામના બહુમાળી બિલ્ડીગના યુનીટ ધારકો નકકી કરે તે પ્રમાણે વરાડે ખર્ચ તમો ખરીદનારે આપવાનો રહેશે.

(૧૦) સદરહુ બિલ્ડીગના ટોપ ફલોરમાં આવેલ અગાશીનો કોમન ઉપયોગ 'તુલીપ' નામના બહુમાળી બિલ્ડીગના તમામ યુનીટ ધારકોએ કરવાનો છે. તેમજ સદરહુ અગાશીમા ભવિષ્યમા જુનાગઢ મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી અગર સક્ષમ અધિકારી કે ઓફીસ તરફથી હાલની એફ.એસ.આઈ.માં વધારો કરવામા આવે તો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબ બાંધકામ કરવાનો હકક, અધિકાર અમો લખી આપનારનો રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને શરત સાથે આ મિલ્કત અમોએ તમોને વેંચાણ આપેલ છે.

(૧૧) સદરહુ 'તુલીપ' નામના બહુમાળી બિલ્ડીગના તમામ યુનીટ ધારકોએ એરકન્ડીશન તથા ટી.વી., ડીશ વિગેરે ઈલેકટ્રીક સાધનો અન્ય કોઈને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે તથા એરકન્ડીશનની ગરમ હવા તથા પાણીની લાઈનો કોમન પેસેજમા ન ફેંકાય તે રીતે એલ્યુમિનિયમ સેકશન/વિન્ડોમાં જ મુકવાના છે બિલ્ડીગના એલીવેશનમા ફેરફાર કે નુકશાન થાય તે રીતે મુકવાના નથી. એટલે કે ટંકમા એરકન્ડીશનના આઉટર યુનીટ કે ટી.વી.,ડીશ વિગરે પેસેજમાં અન્યને નડતર રૂપ ન થાય તેમજ બિલ્ડીગના એલીવેશનને નુકશાન ન થાય તે રીતે રાખવાના રહેશે.

Scanned with CamScanner

(૧૨) તમોને વેંચાણ આપેલ અમારી સદરહુ સ્થાવર મિલ્કત તમો સરકારી, અર્ધ-સરકારી દફતરે તેમજ સ્થાનીક કચેરીઓમાં જેવી કે મામલતદાર, સીટીસર્વે, મહાનગરપાલીકા, પી.જી.વી.સી.એલ. વિગેરે કચેરીઓમાં જયાં જયાં જરૂરી હોય ત્યાં ત્યાં તમારા નામે નામફેર કરાવી લેજો, તે અંગેની જરૂરી અરજીઓમાં અમારે સહંમતી બદલની સહીઓ કરી આપવી છે.

(૧૩) સદરહુ સ્થાવર મિલ્કત વાળી બહુમાળી બીલ્ડીંગ આર.સી.સી. કોલમ-બીમ ઉપર બંધાયેલ હોય, તમોને વેંચાણ આપેલ સ્થાવર મિલ્કતમા આખા બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ફેરફાર તમે કરી શકશો નહી તેમજ કોલમ-બીમમાં પણ કાંઈ નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરી શકશો નહી તેમજ લાગુ સ્થાવર મિલ્કતો સાથે આવતી દીવાલો મજીયારી રહેશે, અને તે સ્થાવર મિલ્કતની છતમાં પણ તમો કાંઈ ફેરફાર કરી શકશો નહી તેવી સમજુતી સાથે સદરહુ સ્થાવર મિલ્કત અમે તમોને વેંચાણ આપેલ છે.

(૧૪) તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહુ સ્થાવર મિલ્કતમાં લાઈટ ફીટીંગ થયેલ છે લાઈટ કનેકશન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે લેવાનુ રહેશે.

(૧૫) તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહુ 'તુલીપ'નામના બહુમાળી બિલ્ડીંગમાં ..... ફ્લોર ઉપર આવેલ ઓફીસ/દુકાન નંબર-..... વાળી મિલ્કતમાં તમો ન્યુસંન્સ થાય તેવા કોઈ વ્યવસાય કરી શકશો નહી. તેમજ આ સ્થાવર મિલ્કતમા ધ્રૂજારી થાય કે બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવી કોઈ મશીનરી આ સ્થાવર મિલ્કતમાં ફીટ કરી શકશો નહી. તેમજ આ સ્થાવર મિલ્કતમાં સ્ફોટક પદાર્થો કે તેવા કોઈપણ પ્રવાહીને લગતા વેપાર, ઉધોગ કે તેવો કોઈ વ્યવસાય તમો આ સ્થાવર મિલ્કતમાં કરી શકશો નહી.

(૧૬) સદરહુ તમોને વેંચાણ આપેલ સ્થાવર મિલ્કતમાં જવા-આવવા માટે કોમન સીડી તથા કોમન પેસેજ તેને લાગુ પડતા પેસેજનો ઉપયોગ તમારે કરવાનો છે. આ સીડી તથા પેસેજનો ઉપયોગ ફકત તમારે તમારી સ્થાવર મિલ્કતમાં જવા-આવવા માટે જ કરવાનો છે, તેનો ઉપયોગ અન્ય કોઈપણ રીતે કરવાનો નથી, તેમજ સીડી તથા પેસેજમાં કોઈને અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ રાખવાની નથી તેમજ તમારી સ્થાવર મિલ્કતમાં બહાર નીકળતા કોઈપણ પ્રકારના બોર્ડ અન્ય કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે રાખવાના નથી તેમજ નિયત કરેલ સાઈઝ મુજબ પોતાની માલીકીની જગ્યામાં જ રાખવાના રહેશે. બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યામાં કે એલીવેશનમાં ચિત્રો, લખાણો કે બોર્ડ કે સાઈન રાખવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદરહુ મિલ્કત તમોને વેંચાણ આપેલ છે.

(૧૭) આ તમોને વેંચાણ આપેલ સ્થાવર મિલ્કત વાળી બીલ્ડીંગનુ નામ કાયમ માટે 'તુલીપ' નામ રાખવામાં આવેલ છે તેમાં કયારેય પણ તમો વેંચાણ લેનારે ફેરફાર કરવાનો નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ

Scanned with CamScanner

સદરહુ કોર્મશીયલ બિલ્ડીગના એલીવેશનમા તમો ખરીદનારે કે એશોસીએશનના બહુમતી સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે તમારા ધંધાકિય બોર્ડ તથા નામ લગાડી શકશો નહી.

(૧૮) સદરહુ 'તુલીપ' વાળા બહુમાળી બિલ્ડીગમા ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ફેલીફોનની લાઈન, પાણીના નીકાલની લાઈનો આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે મિલ્કતમાંથી પસાર થાય છે જેમા જે તે મિલ્કત ધારકે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તવી લાઈનોના રીપેરીગમાં જરૂર પડયે તમામ પ્રકાની સહાય કરી જરૂરી સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે. અને આવી સહીયારી સુવિધામા તમારે પણ કયારેય કોઈપણ જાતનો અવરોધ અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ નવી ઈલેકટ્રીક લાઈનો કે ટેલીફોન લાઈનો કે ડી.ટી.એચ. ડીસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનુ વાયરીગ ખુલ્લુ મુકવાનુ નથી. તેમજ મિલ્કતને કે કોમન લાઈનોને અવરોધ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનુ નથી.

(૧૯) તમોને વેંચાણ આપેલ સ્થાવર મિલ્કત બહુમાળી બીલ્ડીગમાં આવેલ છે અને આ સ્થાવર મિલ્કત તમોએ જોઈ તપાસી કબજો સંભાળેલ છે ભવિષ્યમાં કુદરતી સંજોગોમા કોઈ આપતી, ભુકંપ આવે અને તેના પરીણામે બીલ્ડીગ કે તમોને વેચાણ આપેલ સ્થાવર મિલ્કતને કાંઈપણ નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહી. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે જાનમાલનો વિમો લેવાનો થાય તો તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે અને તમારી જવાબદારીએ લેવાનો રહેશે તેમા અમો લખી આપનારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેતી નથી. તેમજ ભવિષ્યમા સરકારશ્રી તરફથી વધારાના કરવેરા કે આકરણી કે સરકારશ્રી તરફથી કોઈપણ પ્રકારની ફીમાન્ડ કે ફી ભરવાની થાય તો તે તમારે ભરવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૦) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત વાળી બિલ્ડીગના બેઝમેન્ટ ફલોરમા પાર્કિંગ માટેની જે જગ્યા રાખવામાં આવે છે તેમા તમારે અન્ય માલીકો સાથે એસોસીએશને ઠરાવેલ જગ્યામા કોઈને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. આ પાર્કિંગની જગ્યા, સીડી પેસેજની જગ્યા ફકત તમોને તેના વપરાશ તથા કોમન ઉપયોગ કરવામાં માટે આપવામાં આવે છે જેનો આ દસ્તાવેજમા ઉલ્લેખ કરાયેલ મિલ્કતમાં સમાવેશ થતો નથી. તેમજ તે વેંચાણ આપવામાં આવતી નથી.

(૨૧) આથી તમોને વેંચાણ આપેલ ઉપરોકત સ્થાવર મિલ્કત વાળી બીલ્ડીગની તમામ કોમન ફેસેલીટીઝ જેવી કે બીલ્ડીગ મેઈટેનન્સ ખર્ચ, જાળવણી, ચોકીદારનો પગાર, સફાઈ, પાણી વપરાશનો ખર્ચ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ, લીફટ મેનનો પગાર, કોમન લાઈટ બીલ તેમજ અન્ય કોઈપણ કોમન ખર્ચ આવે તે તેમજ ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો રીપેરીગ ખર્ચ જેવા તમામ ખર્ચ આ બીલ્ડીગના દરેક યુનીટ ધારકોએ મજીયારો ભોગવવાનો રહેશે તેમાં તમારા વરાળે આવતો ખર્ચ તમારે આપવાનો રહેશે.

Scanned with CamScanner

(૨૨) સદરહુ 'તુલીપ' બિલ્ડીગમા ફાયર સેફટીના જરૂરી તમામ સાધનોનું ફીટીગ થયેલ છે. તેમજ તે ફાયર સેફટી અધિકારી પાસે એપ્રુવ કરાવેલ છે. તેમજ એન.ઓ.સી. મેળવેલ છે. આ સાધનો અંગેનો જાળવણી ખર્ચ, રીપેરીગ ખર્ચ તે અંગે જરૂરી પાસીગ તથા સમયાંતરે ગર્વમેન્ટ ફાયર ઈન્સપેકટ પાસે ચેકીગ કરાવવાની જવાબદારી તથા તે અંગે થતા ખર્ચની જવાબદારી તથા તેને આનુષાંગીક ખર્ચની રકમો અંગે થતી જવાબદારી બિલ્ડીગમાં વસતા તમામ યુનીટ ધારકોની સહીયારી રહેશે. તેમજ ફાયર સેફટીના મેઈન્ટેનન્સની કચાશને લીધે ભવિષ્યમા કોઈ એકસીડન્ટ એટલે કે આગ લાગે તો તેવી પરિસ્થિતીથી ઉપસ્થીત થતી તમમ જવાબદારી અંગે કે તેને આનુષાંગીક જવાબદારીઓ આ બિલ્ડીગના તમામ યુનીટ ધારકોની સહીયારી રહેશે તેમા અમો લખી આપનારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેતી નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૩) આ તમોને વેંચાણ આપેલ સદરહુ મિલ્કત કોર્મશીયલ બિલ્ડીગમા આવેલ હોય, ગુજરાત ઓર્નરશીપ ફ્લેટસ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદરહુ મિલ્કતના ખરીદનાર દરજજે તેની ફરજો અને શરતોનુ પાલન ફરજીયાત પણે કરરવાનુ છે. અને તમોએ તે તમામ શરતો અને ફરજોનુ પાલન કરવાની ખાત્રી આપેલ છે.

(૨૪) સદરહુ 'તુલીપ' બિલ્ડીગમા આવેલ મિલ્કતની માલીકી જે તે મિલ્કત ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કતનો માલીકી હકક તમરો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે 'તુલીપ ઓનર્સ એસોસીએશન'ની રચના કરવામાં આવશે તથા બિલ્ડીગના કોમન એરીયાને એસોસએશનમા તબદીલ કરવામાં આવશે જે એસોસીએશનમા તમામ યુનીટ ધારકોએ સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે. અને મિલ્કત ખરીદ કરતા કબજો લેવાની સાથે જ ખરીદનાર આ શરતોને આધિન મિલ્કત ખરીદનાર આપો આપ જ એસોસીએશનના સભ્ય બની જાય છે. અને મિલ્કત ધારકે સદરહુ એસોસીએશનના વખતો વખતના નિતિ-નિયમોનુ પાલન કરવું ફરજીયાત છે. તેમજ એસોસીએશન નકકી કરે તે મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ફરજીયાત પણે તમોએ જમા કરાવવાની રહેશે. અને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો તમો ભોગવી શકશો અને તેની જવાબદારીઓ પણ ફરજીયાત પણે તમારે અદા કરવાની છે. અને આ બહુમાળી બિલ્ડીગનુ નામ કાયમ માટે 'તુલીપ' રાખવાનુ છે તેમા તમારે કે એસોસીએશનએ કે બહુમતી સભ્યો દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) તમોએ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યા તારીખથી સદરહુ 'તુલીપ'મા આવેલ સહીયારો ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીગ સફાઈ, વોચમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલે. ખર્ચ, તથા સમગ્ર બિલ્ડીગને લગતા અનડીવાઈડેડ કોમન એરીયાના સંદર્ભમા કોઈપણ વેરા કે ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે તથા બિલ્ડીગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને

Scanned with CamScanner

આનુષાંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે આવતી રકમ તમારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સખર્ચ માટેની મિલ્કતના ક્ષેત્રફળ/ ચો.ફુટ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટની રકમ તમોએ આપવાની છે. અને ઓનર્સ એસોસીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે માસીક/વાર્ષીક ખર્ચની રકમ વપરાશ કરતા હોય કે બંધ હોય, કોઈપણ સ્થિતિમા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ એસોસીએશનને ચુકવવાની રહેશે. વેંચા ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે ચાર્જીસ તથા તેને આનુષાંગીક ખર્ચની રકમો અમો વેન્ડર્સ પાસેથી વસુલ કરવાની નથી.તેમજ મેઈન્ટેનન્સની લેણી રકમ ચુકવવામા તમો ખરીદનાર તરફથી કશુર કરવામાં આવશે તો તમને મળતી કોમન સુવિધાઓ એસોસીએશન દ્વારા બંધ કરવામાં આવશે. જે બાકી લેણી રકમ વસુલ કરવા એસોસીએશનને અગ્ર હકક રહેશે. સદરહુ બહુમાળી બિલ્ડીગના બહારના ભાગે એટલે કે આઉટર વલોમા તેમજ અનડીવાઈડેડ કોમન એરીયામા જે કાંઈ રીપેરીગ, રંગ રોગાન કે વ્હાઈટવોશ કરાવવાનુ જરૂરી બને તે તમારી ઈચ્છા મુજબ કરી શકશો નહી. પરંતુ દરેક વતી તે કામ સદરહુ એસોસીએશન કરાવશે. અને તેના ખર્ચની રકમમાં તમારે વરાડે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત ભવિષ્યમા તમો અન્ય ગ્રાહેતોને વેંચાણ કરો ત્યારે સદરહુ એસોસીએશનની પુર્વ મંજુરી લઈ વેંચાણ કરવાની છે. અને તમોએ તથા તમારા ઉત્તરાધિકારીઓએ એસોસીએશન તથા આ દસ્તાવેજોમા જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને જ આ મિલ્કત વેંચાણ કરવાની છે. જેની જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે.

(૨૬) સદરહુ બિલ્ડીગના બાંધકામ સંબધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમા જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમો મિલ્કત ખરીદનારે બરાબર વાંચી, જોઈ, ચકાસી ખરાઈ કરી લીધેલ છે. અને ખરીદનારને ટાઈટલ કલીયર હોવાની ખાત્રી તેમજ સંતોષ થયેલ છે. જેથી તે અંગે અમો વેંચાણ આપનારએ કશુર (ઓમીએશન) કરેલ છે. તેવા વાંધો કે તકરાર ઉઠાવી શકાશે નહી. સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ આ રોજ આ મિલ્કતનુ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૨૭) સદરહુ જગ્યા ઉપર બંધાયેલ 'તુલીપ' નામની ઈમારત બાંધવાનું નકકી કરેલ છે. જે પ્રોજેકટ અમો વેંચનાર 'રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અંતગર્ત સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરવા એપ્લીશકેશન કરેલ છે જેના અનુસંધાને રેરા રજીસ્ટ્રેશનનંબર-PR/GJ/JUNAGADH/JUNAGADH/ Others/CAA........../.............. થી પ્રોજેકટ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૨૮) સદરહુ મિલ્કત વાળા બિલ્ડીગના જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા કચેરીએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી તમો ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જે હકીકતે તમો ખરીદનારને બિલ્ડીગના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમા વાંધો તકરાર લેવાનો નથી તેમ તમો ખરીદનાર કબુલ રાખી આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી તમારી સંમતી આપો છો.

Scanned with CamScanner

(૨૯) જે તરીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ (૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમા કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેંચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ અમો જો આવી ખામીઓનુ નિવારણ કરવામા નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેંચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. તેમજ અમો વેંચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમા કે કોઈ ખામી કે ને અમો વેંચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોના કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ અમો જવાબદાર રહેશુ નહી.

(૩૦) 'તુલીપ'બિલ્ડીગમા આવેલ મિલકતના સહમાલીકોનુ એસોસીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનુ આ વેંચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીત ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુષાંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીગને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તે અંગેનુ તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી,સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલીકોએ વરાડે આવતુ ભોગવવાનું રહેશે. અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયા જયા સહીની જરૂર પડે ત્યા ત્યા અમો વેંચનારે સહીઓ કરસ આપવાની છે. અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૩૧) સદરહુ બિલ્ડીગમા આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એસોસીએશન/ સોસાયટીને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણ પત્ર (COMPLETION CERTIFICATE), કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ-૩ (ત્રણ)ની અંદર સોંપી આપવાના છે. અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ, દસ્તાવેજો અને બાંધકામની પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનીક સતાધિશોના પરવાના વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન/ સોસાયટીને સોંપી આપવાના છે જે ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે. અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના છે.

(૩૨) તમો ખરીદનાર તથા અમો વેંચનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમા તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહી આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબધિત અધિનિયમો તેનો વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબધત સતાધિકારીને સોંપવામાં આવશે.

Scanned with CamScanner

(૩૩) બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ખુલ્લી અગાશી(ઓપન ટેરેશ) પરના હીસ્સા પર પ્રમોટરનો કોઈ હકક રહેશે નહી. તેના પર સોસાયટીનો હકક રહેશે.

(૩૪) આ દસ્તાવેજ હેઠળ પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમા હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનેશે અને જુનાગઢની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૩૫) એલોટીએ મિલ્કતનો કબજો પ્રયોજક (PROMOTER) દ્રારા લેખીત નોટીસ, સદર મિલ્કત વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫-દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૩૬) આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને આ કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૭) જુનાગઢ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા તા................ ના રોજ થયેલ સાટાખત અનુક્રમ નંબર-................. ના અનુસંધાને આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે.

(૩૮) આ વેંચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવતા તેનો તમામ ખર્ચ તમો વેંચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે. આ દસ્તાવેજ માટે જરૂરી સ્ટેમ્પપેપર રૂપીયા ..../-ના તમે તમારા નામના તમારા ખર્ચે ખરીદ કરેલ છે તેના ઉપર તથા સાથે બોન્ડપેપર જોડી તેના ઉપર આ દસ્તાવેજ લખાયેલ છે જે અમારે તમારી સાથે આવી, તમારા ખર્ચે જુનાગઢ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવા તેમજ અવેજ મળ્યાની કબુલાત સબ-રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ આપી જવી છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના મુખ્ય શહેર જુનાગઢ માં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગામ મોજે ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯/૨ પૈકી એકર ૩-૨૪ ગુંઠા રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી **<u>કુલ જમીન</u>**

Scanned with CamScanner

ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઉપર બંધાયેલ 'તુલીપ' ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ખુંટ/ચર્તુદિશાા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- લાગુ સર્વે નંબર-૫૯/૧ ની જમીન

પશ્ચિમે :- લાગુ ૯.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ પ્લોટ નંબર-૩ ની જમીન

દક્ષીણે :- લાગુ જુનાગઢ - વંથલી હાઈવે રોડ

પરિશિષ્ટ-૨

(વેંચાણ આપેલ મિલ્કતનુ વર્ણન)

શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના મુખ્ય શહેર જુનાગઢ માં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગામ મોજે ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૫૯/૨ પૈકી એકર ૩-૨૪ ગુંઠા રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.વાર ૫૦૩.૫૧ ના ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ તથા પ્લોટ નંબર-૨ ની જમીન ચો.વાર ૧૬૩.૨૫ ના ચો.મીટર ૧૩૬.૫૦ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૬૬.૭૬ ના ચો.મીટર ૫૫૭.૫૦ આશરે પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૪૨૧.૦૦ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર બંધાયેલ 'તુલીપ' ના નામથી ઓળખાય છે. તે બહુમાળી બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા આવેલ શોપ નંબર-...... ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર .... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર .... આશરે ધરાવતી શોપ જેનો કાર્પેટ એરીયા 'રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ મુજબ તથા સથે જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	ફલોર	શોપ નંબર	કાર્પેટ એરીયા (ચો.મીટર)	વગર વહેંચાયેલ હીસ્સો	પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મીટર)

શોપ નંબર-......... જેનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર .... આશરેના બાંધકામ વાળી મિલ્કતની ખુંટ/ચર્તુદિશાા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

પરિશિષ્ટ-૩

(પ્રોજેકટમાની કોમન એરીયા અને ફેસેલીટીઝનુ વર્ણન)

કોમન એરીયા :- બિલ્ડીગને ફરતે માર્જીન, બિલ્ડીગ અંદર મુકેલ સીડી, પેસેજ ટોયલેટ બ્લોક, પાર્કિંગ વિગેરે...

ફેસેલીટીઝ :- કોમન પેસેજમા લાઈટ, અંડરગ્રાઉન્ડ ટેંક, પાણીની સપ્લાય માટે સબ-મર્શીબલ પંપ, મોટર, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, ફાયર સેફટી ઈકવીપમમેન્ટ તથા ફીટીગ વિગેરે..

Scanned with CamScanner

એનેક્ષચર-એ.

ડેવલોપમેન્ટ પરમિશન

એનેક્ષચર-બી.

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષચર-સી.

ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતનુ ઉપર મુજબનું આ વેંચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ આપણે બન્ને પક્ષકારોએ આપણી સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, વિના નશે, વિના દબાણે, શુધ્ધ બુધ્ધીથી, સાવધસ્થીતીમાં, અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપી આ નીચે સહી કરી આપી સાક્ષીઓ કરાવી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

મુ.જુનાગઢ આજ તારીખઃ

સહીઓ.....

સાક્ષીઓ...

(૧)------------------

----

(૨)------------------

(નશ ભાવેશભાઈ હીન્ડોચા)

Scanned with CamScanner