:: ઓનરશીપ બેઈઝથી મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ભરૂચ ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા અંકલેશ્વરનાં, મોજે ગામ **ભડકોદ્રાની** સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩–૨** વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ **૧૯,૦૦૦ ચો.મી.** વાળી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે આયોજન કરવામાં આવેલ **" વચનામૃત હોમ્સ "** નામની સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં. ......** વાળી બાંધકામવાળી મીલકત વાળી મીલકત જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી., બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. (ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ માંથી પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ) નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

કુલ રૂા. .... અંકે રૂા. .... પુરા

<u>એક તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારા :–</u>

(૦૧) શ્રી .... (PAN NO. ....)

ઉ. આ. વ.: ધંધોઃ જાતનાઃ

રહેવાસી : ....

...... તે લખાવી લેનાર/મકાન ખરીદનાર

(આધારકાર્ડ નં ....)

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર ''એલોટી'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધ, પરવાનગી, આપેલ એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ આપનારા :–</u>

મે. નિલકંઠ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના (PAN NO. AALFN-0051-F)
ભાગીદારો પૈકી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
મનોજભાઈ અરજણભાઈ પડશાળા
ઉ. આ. વ. : ૩૩ ધંધો : વેપાર જાતનાઃ હિન્દુ
સરનામુ : ૬, સ્વામીનારાયણ સોસાયટી, વિ–૩, વરાછા રોડ, સુરત.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)
(જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધ, પરવાનગી, આપેલ એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

.......તે લખી આપનાર/મકાન વેચનાર

જત : તમો મકાન ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો મકાન વેચાણ આપનાર/ પ્રમોટર આ મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :–

For NILKANTH DEVELOPERS
PARTNER

સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩–૨ વાળી બીનખેતીની જમીનની ટાઈટલની હકીકત એ રીતની છે કે :–

ભરૂચ ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા અંકલેશ્વરના મોજે ગામ ભડકોદ્રાની સીમની મુળ જુનો રે.સ.નં. ૧૬૨/૨, ક્ષેત્રફળ ૧–૯૦–૨૦ ચો.મી. વાળી જમીન (૧) ઉમેદ લક્ષ્મણ, (૨) ધના લક્ષ્મણ અને (૩) મોહન લક્ષ્મણના સંયુકત ખાતે ચાલી આવેલ હતી.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો પૈકી ઉમેદભાઈ લક્ષ્મણભાઈ તા. ૨૬/૦૮/૧૯૭૦ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) મગનભાઈ ઉમેદભાઈ, (૨) કરશનભાઈ ઉમેદભાઈ, (૩) મહેશભાઈ ઉમેદભાઈ, (૪) પાલીબેન તે ઉમેદ લક્ષ્મણની વિધવા અને (૫) પાનીબેન તે ઉમેદ લક્ષ્મણની દિકરીના નામો વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૫૧૦ થી તા. ૦૯/૧૦/૧૯૭૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના વારસદારો પૈકી પૈકી પાલીબેન તે ઉમેદ લક્ષ્મણની વિધવા અને પાનીબેન ઉમેદ લક્ષ્મણની દિકરીએ બાકીના ત્રણ વારસદારોની તરફેણમાં પોતાનો હકક ઉઠાવી લીધેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૫૧૦ થી તા. ૦૯/૧૦/૧૯૭૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. સદર બાબતે બાદમાં પાનીબેન તે ઉમેદ લક્ષ્મણની દિકરીએ નાયબ કલેકટર ભરૂચની કોર્ટમાં અપીલ કેસ નં. ૫/૯૦ અને કલેકટર ભરૂચ સમક્ષની હક પત્રક રીવીઝન અરજી ૫/૯૧ થી વિવાદ ઉભો કરેલ પરંતુ કલેકટર–ભરૂચના ઉપરોકત રીવીઝન અરજી ઉપરના તા. ૦૧/૦૪/૧૯૯૧ ના ચુકાદા મુજબ તેમણે હકક ઉઠાવી લીધેલ હોવાથી હવે તેમનો કોઈ હકક રહેતો નથી એમ નકકી કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો પૈકી ધનાભાઈ લક્ષ્મણભાઈ તા. ૦૧/૧૨/૧૯૭૩ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) જડીબેન તે ધના લક્ષ્મણની વિધવા, (૨) ધનસુખભાઈ ધનાભાઈ, (૩) હસમુખભાઈ ધનાભાઈ, (૪) મહેન્દ્રભાઈ ધનાભાઈ, (૫) જીવીબેન તે ધના લક્ષ્મણની દિકરી અને (૬) ગોમીબેન તે ધના લક્ષ્મણની દિકરીના નામો વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૬૩૭ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો પૈકી મોહનભાઈ લક્ષ્મણભાઈએ તા.૧૦/૦૧/૧૯૮૦ ના રોજ પોતાનો સદરહું જમીનમાંનો હકક, હીસ્સો અન્ય સહમાલીકોની તરફેણમાં જતો કરતા/ ઉઠાવી લેતા તેમનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડ માંથી કમી કરવામાં આવેલ. સદર બાબતે તેમના વારસદારો દ્રારા અનેક વખત વિવિધ સત્તાધિકારીઓ સામે વિવાદ ઉભો કરવામાં આવેલ પરંતુ તેમા તેઓ નિષ્ફળ ગયેલ અને તેના ચુકાદો સદરહું જમીન માલીકોની તરફેણમાં આવેલ.

For NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ સદર બાબતે સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૧૨૦૬૪/૨૦૦૮, તા. ૧૦/૧૧/૨૦૦૮ અને અંકલેશ્વરના પ્રિન્સી. સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં રે.મુ. નં. ૩૬/૨૦૦૮ થી કેસ ચાલી રહેલ. જે કેસ બાબતની જવાબદારી હમો બીજા પક્ષના શીરે રહેલ. તેમજ સદર કેસ કે થનાર અપીલ, દાવામાં સાક્ષી/જુબાની આપવાનું સદરહું ઉપરોકત જમીન માલીકોએ સ્વીકારેલ. તેમજ નામદાર હાઈકોર્ટના તા.૧૦/૧૧/૨૦૦૮ ના હુકમ મુજબ સદર જમીન વેચાણ આપવા ઉપર પ્રતિબંધ ન હોવાનો હુકમ કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહું મોજે ભડકોદ્રા ગામ રી સર્વે થવાથી સદર જમીનનો રે.સ.નં. ૧૬૨/૨ થી બદલાઈને ૩૨૩/૨ થયેલ અને ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧–૯૦–૦૦ ચો.મી. થયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૮૬૧ થી તા. ૧૩/૦૪/૧૯૯૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩/૨ વાળી જમીન (૧) મગનભાઈ ઉમેદભાઈ પટેલ, (૨) કરશનભાઈ ઉમેદભાઈ પટેલ, (૩) મહેશભાઈ ઉમેદભાઈ પટેલ, (૪) જડીબેન તે ધનાભાઈ લખમણભાઈ પટેલની વિધવા, (૫) ધનસુખભાઈ ધનાભાઈ પટેલ, (૬) હસમુખભાઈ ધનાભાઈ પટેલ, (૭) જીવીબેન ધનાભાઈ પટેલ, (૮) ગોમીબેન ધનાભાઈ પટેલ તથા (૯) મહેન્દ્રભાઈ ધનાભાઈ પટેલ પાસેથી (૧) મનીષભાઈ ગભરૂભાઈ કચ્છી, (૨) ધીરૂભાઈ ભગવાનભાઈ સભાયા, (૩) હર્ષદભાઈ અરજણભાઈ પડશાળા, (૪) નિકુંજભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ તથા (૫) દામજીભાઈ રામજીભાઈ વઘાસીયા વિગેરેનાઓએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. અંકલેશ્વરના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુ. નં. ૮૯૨૦ થી તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૪૦૭ થી તા. ૨૯/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

આમ, સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩/૨ વાળી જમીન (૧) મનીષભાઈ ગભરૂભાઈ કચ્છી, (૨) ધીરૂભાઈ ભગવાનભાઈ સભાયા, (૩) હર્ષદભાઈ અરજણભાઈ પડશાળા, (૪) નિકુંજભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ તથા (૫) દામજીભાઈ રામજીભાઈ વઘાસીયાની કબજા, ભોગવટા અને માલીકીપણામાં ચાલી આવેલ. ત્યારબાદ સદરહું જુની શરતની જમીનમાં મનીષભાઈ ગભરૂભાઈ કચ્છી વિગેરેનાઓએ સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે મહે.કલેકટર સાહેબશ્રી, ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી, ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/ બૌડા/ બી.ખે./ વશી/ ૬૨૭૯ થી તા.૦૪/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ હુકમમાં આપેલ શરતોને આધીન બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુનો નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૩૩૬ થી તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ ઈ.ચા.ના.મામ.મહેસુલ, અંકલેશ્વરનાએ તા. ૦૬/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરેલ છે.

For NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩–૨ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે પ્લાન પાસીંગ માટે ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (બૌડા), ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, બૌડા, ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : બૌડા/ બાંધકામપરવાનગી/ વશી/ ૧૧૭૫ થી તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૬ થી સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામની પરવાનગી આપવા હુકમ કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩–૨ વાળી જમીનમાં રીવાઈઝડ પ્લાન પાસીંગ માટે ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (બૌડા), ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, બૌડા, ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : બૌડા/ બાંધકામપરવાનગી/ વશી/ ૩૭૭૯ થી ૩૭૮૨ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૭ થી સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામની પરવાનગી આપવા હુકમ કરેલ છે.

આમ, ત્યારથી સદરહું બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન વાળી મીલકત (૧) મનીષભાઈ ગભરૂભાઈ કચ્છી, (૨) ધીરૂભાઈ ભગવાનભાઈ સભાયા, (૩) હર્ષદભાઈ અરજણભાઈ પડશાળા, (૪) નિકુંજભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ તથા (૫) દામજીભાઈ રામજીભાઈ વઘાસીયાની સંયુકત કબજા, ભોગવટા અને વહીવટપણામાં ચાલી આવેલ. ત્યારબાદ સદરહું **બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩–૨** વાળી રહેણાંક હેતુસરની ૧૯,૦૦૦ ચો.મી. જમીન (૧) મનીષભાઈ ગભરૂભાઈ કચ્છી, (૨) ધીરૂભાઈ ભગવાનભાઈ સભાયા, (૩) હર્ષદભાઈ અરજણભાઈ પડશાળા, (૪) નિકુંજભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ તથા (૫) દામજીભાઈ રામજીભાઈ વઘાસીયા પાસેથી હમો બીજા પક્ષના યાને નિલકંઠ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. અંકલેશ્વરના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુ. નં. ૧૧૦૩૪ થી તા.૨૦/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૮૩૦ થી તા.૦૧/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. આમ, સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩–૨ વાળી બીનખેતીની જમીનના હમો બીજા પક્ષના માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર તથા વહીવટદાર તથા ભોગવટેદાર તરીકે ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષના યાને નિલકંઠ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું **બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩–૨** વાળી રહેણાંક હેતુસરની ૧૯,૦૦૦–૦૦ ચો.મી. જમીનમાં " **વચનામૃત હોમ્સ** " નામની સોસાયટીનું આયોજન કરી તેમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં. ......** વાળી બાંધકામવાળી મીલકત અમો બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારાએ, તમો એક તરફવાળાને **રૂા....................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** ના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હતું, તેનો આ વેચાણનો દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળા, તમો એક તરફવાળા વેચાણ રાખનારની તરફેણમાં લખી/કરી આપીએ છીએ. મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે. મજકુર તમોને વેચાણ આપેલ તથા નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ મીલકત હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં " મજકુર મીલકત " અને/અગર " મજકુર વેચાણ આપેલ મીલકત " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સહી.

મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના વેચાણ અવેજનાં નાણાં તમો એક તરફવાળા તરફથી, અમોને નીચેની વિગતે ચુકતે મળેલ છે.

For NILKANTH DEVELOPERS

[signature]

PARTNER

:: પેમેન્ટ ચુકવ્યાની વિગત ::				
ક્રમ	તારીખ	રકમ	ચેક નબર	વિગત
1.				

(૦૧) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલકત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકીહકકનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીસ્સો, હીત–ભાગ, દર–દાવો, લાગ–ભાગ નથી કે સદરહું ફલેટ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૦૨) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા મકાન અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી, વારસો, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી વેપાર કરજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૦૩) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતા મકાન અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલ, ઈલે.મીટર બીલ, કોર્પોરેશનનાં વ્યવસાય ટેક્ષ વિગેરે..... જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીમાં તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ ફલેટ તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ફલેટ તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી–વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાખીશું તેમજ આ મકાન અંગેના કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરાબીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૦૪) સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા મકાન અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોપીં આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૦) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મકાનમાં અમારા નામનું ડી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલું છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દીવસ–(૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મકાન વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપટીકાર્ડ, ગ્રામ પંચાયત વેરાબીલમાં તમારે મીલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ દીવસ–(૧૫) માં ટ્રાન્સફર કારવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેનાં દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મકાન સબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ ફલેટ વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે

For NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહું ફલેટ, સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી (૧૫) – દીવસમાં તમોએ તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે... વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહું મકાન વાળી મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું ફલેટનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગેના તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજની ઝરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડેય ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહું મકાનનાં વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબ્જાઓ સહીત ખરીદનારને આ મકાન વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ માલસામાન તથા મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે. તે ખરીદનાર જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલ મકાનનો કબ્જો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૭) સદરહું " **<u>વચનામૃત હોમ્સ</u>** " માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, ગ્રામ પંચાયત અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ સોસાયટીના તમામ મકાન ખરીદનાર હોલ્ડરોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મકાન અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ ગ્રામ પંચાયત અથવા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ ગ્રામ પંચાયત અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના પંચાયત તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૯) સદરહું સોસાયટીનું નામ અમોએ " **<u>વચનામૃત હોમ્સ</u>** " રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૨૦) આ આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન ભરૂચ શહેર (તા. અંકલેશ્વર) રહેશે. જેની જાણ તમો ખરીદનારને કરવામાં આવે છે.

(૨૨) સદરહું મકાનનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે.... તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

<u>(૨૩) તકરાર ઠરાવ :–</u>

અગર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિવારણ સમાધાનથી કરવાનું રહેશે. અગર સમાધાન કરવામાં નિષ્ફળ થાવ તો તે વિવાદના નિર્ણય માટે રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬, રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત નકકી કરવામાં આવેલ .... ઓથોરીટીમાં જવાનું રહેશે.

For NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

(૨૪) <u>અલગતા બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારનાં હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ અથવા નિયમન સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૫) સદરહું વચનામૃત હોમ્સ નાં નામથી ઓળખાતા સંકુલ/સોસાયટીનાં મિલકત માલિકોનું એક અશોસીયેશનની રચના કરવામાં આવશે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ગુજરાત કો.ઓ.સોસાયટીઝ એક્ટ, નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એસોસીએશન રજીસ્ટર્ડ કરાવતા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેની વરાડે આવતી ખર્ચ તમારે ચુકવવાની છે. સદરહું સંસ્કાર બંગ્લોઝ ની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટીઝ જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે સંકુલ/સોસાયટીની દેખરેખ રાખવા, મેઇન્ટેન કરવા, સાફસુફી રાખવા વિગેરે..બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા, વોચમેન રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા વિગેરે.. સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો એસોસિએશન સંભાળશે અને તેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ ડીપોઝીટ પેટે એસોસિએશનમાં જમાં કરાવવાનાં રહેશે જે તમામ મિલકત માલિકોની જમાં થયેલ ડીપોઝીટનાં વ્યાજ માંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં વ્યાજ આવક કરતાં મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત માલિકોએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીનાં સંસ્કાર બંગ્લોઝ માં વેચાણ ન થયેલ મિલકત અંગે વરાડે આવતો ખર્ચ પણ હમોએ ભોગવવાનો રહેશે જેની અમો લખાવી લેનાર બાંહેધરી આપીએ છીએ. અને જ્યાં સુધી તેવી મિલકતોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એસોસિએશનને સોસાયટીનાં મેઇન્ટેનન્સ પેટે કોઇપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી. સહી.

(૨૬) સદરહું એસોસિએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/મંત્રી તરીકે કામ કરશે. આ મેજેનર સોસાયટીને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૦૭) સદરહું સોસાયટીમાં આવેલ મકાન અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. ...., તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ " રેરા " કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. ...., તા. .... થી નોંધાયેલ છે. જેથી આપણા બન્ને પક્ષકારએ ઉપરોકત વર્ણવેલ " રેરા " નાં કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૯) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા મકાન અંગેના ટાઈટલડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે. તે તમોએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

(૧) મોજે કાપોદ્રાના સર્વે નં : ૩૨૩–૨ વાળી જમીનની ૭/૧૨, ૮/અ તથા ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકના ઉતારાની તમામ નકલો.

For NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

(૨) મોજે કાપોદ્રાના સર્વે નં : ૩૨૩–૨, તરીકે ઓળખાતી ૧૯,૦૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી અંકલેશ્વરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ ૧૧૦૩૪ થી તા.૨૦/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ તેની નકલ.

(૩) મહે.કલેકટર સાહેબશ્રી, ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી, ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/ બૌડા/ બી.ખે./ વશી/ ૬૨૭૯ થી તા.૦૪/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ તેની નકલ.

(૪ ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (બૌડા), ભરૂચને અરજી કરેલ. જે અંગે મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, બૌડા, ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : બૌડા/ બાંધકામપરવાનગી/ વશી/ ૧૧૭૫ થી તા. ૦૯/૦૫/૨૦૧૬ થી પરવાનગી આપવામાં આવેલ રજાચીઠ્ઠી તથા પ્લાનની નકલ.

(૫) ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા ઝોનીંગ પ્લાનની નકલ.

(૬) એકત્રીકરણ તખતાની નકલ.

(૭) ભાગીદારી ડીડ તથા ભાગીદારી પેઢીના પાનકાર્ડની નકલ.

(૮) ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટ્રેશન ફોર્મ–જી ની નકલ.

(૯) સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી અંકલેશ્વરની કચેરીમાંથી મેળવેલ વર્ષ ૧૯૯૯ થી ૨૦૧૮ સુધીની શોધ રસીદ પહોચ નં. ૨૦૧૮૦૯૮૦૦૨૬૮૫, તથા બોજા અંગેનું પત્રક તા. ૧૪/૦૨/૨૦૧૮.

(૧૨) રેરા નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

–: પરિશિષ્ટ–૧ (જમીન) :–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ભરૂચ ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા અંકલેશ્વરનાં, મોજે ગામ **ભડકોદ્રા**ની સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૩–૨**, જેનો ખાતા નં. ૫૩૪ વાળી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે હે.આરે. ૧–૯૦–૦૦ ચો.મી. એટલે કે **૧૯,૦૦૦ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે આયોજન કરવામાં આવેલ " **વચનામૃત હોમ્સ** " નામની સોસાયટીમાં મંજુર પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.** .... બાંધકામવાળી મિલકત, કે જેનું પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** તથા લાગુ કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા(વણવહેંચાયેલ હીસ્સા)નું .... ચો.મી. કુલ્લે મળીને .... **ચો.મી.** છે. જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. ના નામથી ઓળખાય છે.

ચર્તુઃસીમા

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

પુર્વ :

પશ્ચિમ :

For NILKANTH DEVELOPERS

[signature]

PARTNER

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

અત્રે...મતુ તત્રે ....શાખ

×

....

મે. નિલકંઠ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો પૈકી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
મનોજભાઈ અરજણભાઈ પડશાળા

__________ ___

(સાક્ષીની સહી)

×

....

ખરીદનાર (એલોટી)નું નામ

__________ ___

(સાક્ષીની સહી)

For NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

એક તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારા :–

×

____

(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ આપનારા :–
મે. નિલકંઠ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો પૈકી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
મનોજભાઈ અરજણભાઈ પડશાળા

×

____

(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

For NILKANTH DEVELOPERS
PARTNER