

વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ તારીખ : _____ ને _____
વારના રોજ "CHITRAX SILVER-A" નામની યોજનામાં _____
વીંગમાં _____ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/બ્લોક નંબર : _____ નો
રૂ. _____ /—માં વેચાણ દસ્તાવેજ.....

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

- (૧) _____,
ઉ.વ.આ. _____, ધંધો : _____, (PAN : _____)
- (૨) _____,
ઉ.વ.આ. _____, ધંધો : _____, (PAN : _____)
રહેવાસી : _____

(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, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર / જમીન માલીક / બીજા પક્ષવાળા :

બેલ્લા ઈન્ફ્રા (પાનકાર્ડ નં. AAVFB2155N)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ જનકપુરી શોપીંગ સેન્ટર, બાબા કોમ્પ્લેક્સ સામે, ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ (ગુજરાત) — ૩૬૨૦૦૧ વતી અને અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી નીલેશભાઈ પ્રેમજીભાઈ પરસાણીયા, રહે.૧૦૧ શુકન પેલેસ, વૈભવલક્ષ્મી મંદીરની પાછળ, ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ ગુજરાત—૩૬૨૦૦૧

(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 પક્ષવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) પા.....૨,

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા મળી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે.....

ગુજરાત રાજ્યના જુનાગઢ જિલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદ બહાર જુનાગઢ સીમ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩ એકર ૩-૧૧ ગુંઠા ના હેકટર ૧-૩૪-૫૪ આ. તથા ખરાબો એકર ૦-૦૨ ગુંઠા મળી કુલ જમીન એકર ૩-૧૩ ગુંઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન અગાઉ શ્રી ઘાંચી મહમદ કમાલની માલીકીની હતી અને તેઓ હેયાત કબજેદાર હોય તેઓના નામે ખાતુ ચાલુ રાખવા અંગેની પ્રમોલગેશન નોંધ નં.૧૧ થી થયેલ છે. એ રીતે સદરહું જમીનોના તેઓ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩ એકર ૩-૧૩ ગુંઠા ખેતીની જમીનના માલીક શ્રી ઘાંચી મહમદ કમાલ પાસેથી દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૦૬૪ તા.૮/૧૧/૧૯૬૬ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી ઘાંચી કાસમ મામદએ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર-૭૦૧ તા.૨૩/૮/૧૯૬૭ થી થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩ તથા અન્ય સર્વે નંબરની જમીનોના માલીક શ્રી ઘાંચી કાસમ મામદનું તા.૧/૮/૧૯૭૨ ના રોજ અવસાન થતાં તેમની પાછળ સીધીલીટીના વારસદારોના નામો તલાટી દફતરે દાખલ કરવા અરજી આપતા નોંધ નંબર-૧૦૮૮ તા.૨૩/૧૦/૧૯૭૨ થી નોંધ થયેલ છે. અને નોંધમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહું જમીનના માલીકો તરીકે /૧/શ્રી ઈસ્માઈલ કાસમ, /૨/શ્રી અલારખા કાસમ, /૩/શ્રી મુસા કાસમ, /૪/શ્રી ફાતમા કાસમ, /૫/મરીયમ કાસમ, તથા /૬/હુરબાઈ સુલેમાન હતા. અને તેઓના નામે ખેડખાતુ તલાટી દફતરે ચાલતુ હતું. એ રીતે સદરહું જમીનના તેઓ સંયુક્ત માલીકો અને કબજેદારો બનેલા.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો શ્રી ઘાંચી ઈસ્માઈલ કાસમ વિગેરેએ પોતાની જમીનોના કબજા મુજબની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં કરવા વાસ્તે અરજી તથા કબુલાત આપતા નોંધ નં.૧૧૧૨ થી થયેલ. અને તેમાં જણાવેલ વિગતે સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૩ એકર ૩-૧૩ ગુંઠા જમીન શ્રી ઘાંચી ઈસ્માઈલ કાસમના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ હોય, તેઓના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ દાખલ થયેલ અને તેઓના નામે ખેડખાતુ તલાટી દફતરે દાખલ થયેલ એ રીતે સદરહું જમીનના તેઓ એકલા સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા. તેમજ સદરહું ઉપરોક્ત સંયુક્ત ખેડખાતામાંથી (૧)શ્રી ફાતમા કાસમ, (૨)શ્રી મરીયમ કાસમ તથા (૩)શ્રી હુરબાઈ સુલેમાનએ પોતાનો હકક હિસ્સો ઉઠાવી લીધેલ અને તે અંગેની નોંધ પણ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રકે નોંધ નંબર-૧૧૧૯ તા.૧૮/૬/૧૯૭૩ ના રોજથી થયેલ છે.

પા....૩,

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૩ એકર ૩-૧૩ ગુંઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેમના માલિક શ્રી ઈસ્માઈલ કાસમ પાસેથી દસ્તાવેજ અનુ.નંબર-૩૧૦૦ તા.૧૫/૧૧/૧૯૮૮ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી ઘાંચી અમીન ઈસ્માઈલ કચરાએ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર-૨૮૮૮ થી થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૩ એકર ૩-૧૩ ગુંઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીનના માલિક શ્રી અમીન ઈસ્માઈલ કચરા પાસેથી દસ્તાવેજ અનુ.નંબર-૬૮૫૧ તા.૫/૧૨/૧૯૮૮ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી /૧/શ્રી દુરવેશ અલીઆહમદ નુરમોહમદ, /૨/શ્રી દુરવેશ સાબીર નુરમોહમદ, /૩/શ્રી દુરવેશ ફારૂક નુરમોહમદ, /૪/શ્રી દુરવેશ બસીર નુરમોહમદ, /૫/શ્રી દુરવેશ નઝીરભાઈ નુરમોહમદ, /૬/શ્રી દુરવેશ રજાકભાઈ નુરમોહમદએ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર-૭૯૬૪ થી થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૩ એકર ૩-૧૧ ગુંઠાના હેકટર ૧-૩૪-૫૪ તથા ખરાબો એકર ૦-૦૨ ગુંઠાના હેકટર ૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. આ. મળી કુલ જમીન એકર ૩-૧૩ ગુંઠા ના કુલ હેકટર ૧-૩૪-૫૬ આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેમના માલિક શ્રી દુરવેશ અલીઆહમદ નુરમોહમદ વિગેરે પાસેથી દસ્તાવેજ અનુ.નંબર-૪૩૪૫ તા.૩૧/૭/૨૦૦૩ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા (તે શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઈઝ માણાવદરના પ્રોપરાઈટર)એ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર-૧૧૦૪૩ થી થયેલ છે. જે નોંધ મંજૂર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૩ એકર ૩-૧૧ ગુંઠાના હેકટર ૧-૩૪-૫૪ તથા ખરાબો એકર ૦-૦૨ ગુંઠાના હેકટર ૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. આ. મળી કુલ જમીન એકર ૩-૧૩ ગુંઠા ના કુલ હેકટર ૧-૩૪-૫૬ આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેમના માલિક લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા(તે શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઈઝ માણાવદરના પ્રોપરાઈટર)એ ખેતીની જમીન પરત્વે અવિભાજીત ૫%હીસ્સાનું વેચાણ દસ્તાવેજ (સહહીસ્સેદાર તરીકે દાખલ કર્યાનું દસ્તાવેજ) સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના દસ્તાવેજ નં.૨૭૮૨ તા.૨૬/૬/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી દુર્લભભાઈ હીરજીભાઈ તાવેથીયાનું નામ દાખલ થયેલ. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર-૨૭૦૦૫ તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી થયેલ છે, જે નોંધ મંજૂર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૩ એકર ૩-૧૧ ગુંઠાના હેકટર ૧-૩૪-૫૪ તથા ખરાબો એકર ૦-૦૨ ગુંઠાના હેકટર ૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. આ.

પા....૪,

મળી કુલ જમીન એકર ૩-૧૩ ગુંઠા ના કુલ હેકટર ૧-૩૪-૫૬ આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેમના માલીકો /૧/લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા(૮૫%) તથા /૨/શ્રી દુર્લભભાઈ હીરજીભાઈ તાવેથીયા(૫%)એ સદરહું ખેતીની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે અરજી તથા પ્લાન તૈયાર કરી સરકારશ્રીની સંબંધીત કચેરીમાં અરજ અહેવાલ કરતા મહાનગરપાલીકા જુનાગઢ કચેરીના હુકમ નં.જે.એમ.સી./પ્લાન/જુનાગઢ/૪૦/૪૫૮૫/૨૦૧૮/૧૮ તા.૪/૨/૨૦૧૮ ના રોજથી રહેણાંક હેતુ માટે પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. અને ત્યારબાદ જમીન કલેક્ટરશ્રી જુનાગઢ એ તેમની કચેરીના હુકમ નં.CB/NA/JUNAGADH/Junagadh/143/1003177/2019 તા.૮/૨/૨૦૧૮ ના રોજથી સદરહું જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ છે. આ સમગ્ર બિનખેતી થયેલ જમીન "આસ્થા રેસીડેન્સી" ના નામે ઓળખાય છે. આ બીનખેતી થયા અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડઝ હકકપત્રકે નોંધ નં.૨૭૦૧૮ તા.૧૧/૨/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩ હેકટર ૧-૩૪-૫૬ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૧૧૨૫-૦૦ માં સદરહું પ્લોટ નંબર-૪ ના માલીકો/૧/લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા(૮૫%) તથા /૨/શ્રી દુર્લભભાઈ હીરજીભાઈ તાવેથીયા(૫%)એ બાંધકામ કરવા માટે ધોરણસર બાંધકામ મંજૂરી જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કચેરી જુનાગઢ પાસેથી Rajachitthi No.JMC/04/ 02/2020/1372064/01/005286 તા.૧૮/૮/૨૦૨૦ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩ ના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૧૧૨૫-૦૦ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન તમોને બાંધકામ મંજૂરીના હકકો સાથે સદરહું પ્લોટોના માલીકો /૧/લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા(૮૫%) તથા /૨/શ્રી દુર્લભભાઈ હીરજીભાઈ તાવેથીયા(૫%)એ વેચાણ રજી.દસ્તાવેજ નં.૪૭૮૮ તા.૨૧/૮/૨૦૨૦ ના રોજથી બેલ્લા ઈન્ફ્રા નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો /૧/પ્રમિત પોપટભાઈ અદોદરીયા, /૨/પોપટભાઈ દેવસીભાઈ અદોદરીયા, /૩/અમિતકુમાર પ્રવીણભાઈ ભાલોડી, /૪/રસિકભાઈ વલ્લભભાઈ કાવઠીયા, /૫/વિપુલભાઈ જયંતીલાલ ઘેટિયા, /૬/નીલેશ જયંતીલાલ ઘેટિયા, /૭/નીલેશભાઈ પ્રેમજીભાઈ પરસાણીયા, /૮/કૃષ્ણકુમાર ભીખુભાઈ મારડીયા, /૯/મુકેશભાઈ મુળજીભાઈ આરદેશણ તથા /૧૦/અજીતભાઈ ડાયાભાઈ માણસુરીયા (નંબર-૧ જાતે તથા અન્યોના કુ.મુ.દરજજે)વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર-૧૪૫૮૬ થી નોંધ થયેલ છે.

પા....પ,

ત્યારબાદ સદરહું બેલ્લા ઈન્ફાનામની ભાગીદારીના ભાગીદારોએ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૩ ના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની જમીન ચો.મી. ૧૧૨૫-૦૦ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન ઉપર "ચિત્રાક્ષ સિલ્વર-એ." બહુમાળી બીલ્ડીંગ બનાવવાનું આયોજન કરેલ. અને તે મુજબ બાંધકામ કરેલ. અને તેની તમામ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે.

જત સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનારા જમીન માલિક ભેગા મળી તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત રૂા. _____/-
અંકે રૂપીયા _____ પુરામાં વેચાણ
આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલામાં
સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

અવેજની વિગત :-

/૧/ રૂા. _____/- તારીખ _____ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા _____ પુરા)

/૨/ રૂા. _____/- તારીખ _____ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા _____ પુરા)

/૩/ રૂા. _____/- તારીખ _____ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા _____ પુરા)

ઉપરોક્ત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેંકમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો / લખી આપનારે, તમો / લખી લેનારને બાંધકામ પુર્ણ થયેથી આપવાનો રહેશે અને તમો લખી લેનારે તે સમયે સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનો રૂબરૂ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલિકી હકકે સંભાળવાનો રહેશે.

(૧) સદર જમીન મિલ્કત ઉપર કોઈપણ વ્યક્તિ, બેંક, શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગર તો કોઈપણ પ્રકારનો કોઈપણ હકક કે અધિકાર અમો / લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી. તેમજ સદર જમીન મિલ્કત અમોએ અન્ય કોઈને

પા....૬,

જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઈ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી. સદર જમીન મિલકત અંગે અમોએ કોઈપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખિક અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થા કે વ્યક્તિના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો/લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. તેમ છતાં સદર જમીન મિલકતના ટાઈટલ અંગે કોઈપણ જાતનો વાંધો અગર તકરાર યા અડચણ ઉભી થાય તો તે તમામ હકકો અમો/લખી આપનાર તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. જો તે તમામરે દુર કરવા યા કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તે અંગેનો તમામ ખર્ચ અમો / લખી આપનાર તમોને તાત્કાલીક કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સિવાય ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલા છીએ તેની બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે.

(૨) સદર જમીન મિલકત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી વેરા, લોકલ ઓથોરીટીના ટેક્સ તથા રેવન્યુ ટેક્સ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્સ તમો/વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. પરંતુ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં દસ્તાવેજ તારીખ પહેલાનો જો કોઈ વેરા અથવા ટેક્સ બાકી નીકળી આવશે તો તે તમામ રકમ અમો / લખી આપનારે ભરવાની રહેશે તેવી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી લાગુ પડતા સરકારી અને અર્ધસરકારી ટેક્સો, લોકલ ઓથોરીટીના ટેક્સ વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ/લખી લેનારે ભોગવવાનો છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો/વેચાણ લેનારની છે.

(૩) સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો / વેચાણ રાખનારને નળ, ડ્રેનેજ, લાઈટ, ટોઈલેટ, બાથરૂમ, કોમન લીફ્ટ વિગેરે તમામ સુવિધાઓને લગતાં તમામ પ્રકારના હકકો સહ, હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હકકો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પ્લેક્સ આંતરીક તથા સહીયારા રસ્તાના તથા પાણી નિકાલના સર્વે પ્રકારના હકકો સાથેની મિલકતના તમામ પ્રકારના કોમન હકકો સાથેની તથા "CHITRAX SILVER-A"ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યાવત ચંદ્ર દિવાકરો, કુલ અભરામ દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના

પા....૭,

હકકો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છો અને આ મિલકતનો માલીકી હકક કોમ્પલેક્ષના નિયમોને આધિન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપયોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર તમો આજથી સંપૂર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારોનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.

(૪) સદર "CHITRAX SILVER-A" નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી કોમ્પલેક્ષના બેઝમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ કોઈને આવવા-જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગ કરવું-કરાવવાનું છે. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવું-કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ / મેમ્બરોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું પાર્કિંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈપણ અર્થે બાંધકામ કરવું-કરાવવાનું નથી.

(૫) અમો / લખી આપનારે તમો / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહું મિલકત સીટી સર્વે કચેરી, મહાનગર સેવાસદન કચેરી, પશ્ચિમ ગુજરાત વિજ કંપની લી., રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વિગેરેમાં તમો/વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી શકશો. આ માટે અમો / લખી આપનારની જ્યાં જ્યાં અમને જ્યારે જ્યારે સહી-સમંતીની જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો / લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ.

(૬) સદર વેચાણ આપેલ મિલકત "CHITRAX SILVER-A" નામની યોજનામાં આવેલ છે. તેથી કોમ્પલેક્ષના તમામ સભાસદો/મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ, નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એશોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો/લખી લેનાર ફરજીયાત સભાસદ/મેમ્બર થવાનું રહેશે. તેથી સદર કોમ્પલેક્ષના તમામ સભાસદોએ જે કાંઈ સહીયારા હકક અને અધિકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવાને હકકદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ, કોમન સુવીધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો

પા.....૮,

રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીફ્ટમાં અન્ય કોઈને પણ કોઈને અડચણ રૂપ થાય તેવો માલ-સામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

(૭) સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ કોમ્પલેક્ષની બહાર બાલ્કની, ગ્રીલ, કલર, તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ મેમ્બર/સભાસદોએ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર કોમ્પલેક્ષના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીબ કે કોલમમાં સુધારો-વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહીં તેમજ સદર સમગ્ર "CHITRAX SILVER-A" નામની યોજનાના લોકલ ઓથોરીટીમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે કોઈપણ સભાસદ/મેમ્બર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અંગત માલીકી માંગી શકશે નહીં. તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૮) નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતની જે દિવાલો બાજુની મિલકત સાથે લાગીને આવેલ છે તે તથા સ્લેબની ઉપર-નીચે તમામ દિવાલો તે બંનેની સહીયારી ગણાશે અને તેનું માપ દિવાલના મધ્યબિંદુથી ગણવાનું છે.

(૯) ભવિષ્યમાં તમો/ વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે હકકો અને અધિકારો મળેલ છે, ફક્ત તે જ મળેલ હકકો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નીચમો તથા શરતોને તથા વખતોવખત બનાવાવમાં આવેલ નીચમોને આધિન હકકો અને અધિકારો સહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

(૧૦) કબજો લેવાની તારીખ કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અમે અલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩-મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ કોમ્પલેક્ષનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટરએ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે

કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૧૫(પંદર) ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૩(ત્રણ)મહીનામાં મીલકતનો કબજો લેશે.

(૧૧) એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સ કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દામાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૧૨) સદર એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૧૩) સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્સ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

(૧૪) અલોટીસ એસોશિએશન :

પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટનું ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાને ૩-માસની અંદર અલોટીસનું એસોશિએશન બનાવી પ્રોજેક્ટના સામાન્યવિસ્તારોના પ્રમાણસરના અવિભાજ્યહિસ્સાની સોંપણી કરી તેના વપરાશ અને મેનેજમેન્ટને લગતા તમામ હકકો અલોટીસના એસોશિએશનને સોંપી દેવાના રહેશે.

(૧૫) સમાંતરતા :

આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો દસ્તાવેજની તેવી જોગવાઈઓને દસ્તાવેજના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને દસ્તાવેજની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ દસ્તાવેજ કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૧૬) તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શક્ય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ સત્તામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૧૭) પ્રોજેક્ટને બી.યુ./કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ પ્રમોટરનો FSI, વધારની FSI કે અને અગાશીના હકકો પર કોઈપણ પ્રકારનો દાવો રહેશે નહીં. ત્યારબાદ FSI વધારાની FSI અને અગાશીના હિસ્સા પર "અલોટીના એસોસિએશન" નો હકક અને દાવો રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં બંને પક્ષકારો વચ્ચે તા._____ ના રોજ કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત (રજી.નં._____)ની જોગવાઈઓ ગ્રાહ્ય રહેશે. રજીસ્ટર્ડ બાનાખતમાં કરેલી જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે.

—// ૧૧ //—

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના જુનાગઢ જિલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદ બહાર જુનાગઢ સીમ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩ ના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૧૧૨૫-૦૦ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુમાટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે "ચિત્રાક્ષ સિલ્વર-એ." ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં નીચે જણાવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ફ્લોર નં.	ફ્લેટ/બ્લોક નંબર	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	સામાન્ય વિસ્તારનો પ્રમાણસરનો અવિભાજ્ય હિસ્સો (ચો.મી.)

ચર્ત:સીમા

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો /પ્રથમ પક્ષકારવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધ પણામાં, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈપણ ધાક-ધમકી, રજુઆત તે ગેર સમજુતી સીવાય, સભાન અવસ્થામાં અમારી રાજીખુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ :

તારીખ :

પા....૧૨,

—// ૧૨ //—

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :
બેલ્લા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી નીલેશભાઈ પ્રેમજીભાઈ પરસાણીયા)

સાક્ષી :

પા....૧૩,

-// ૧૩ //-
મિલકતનો ફોટો

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ—૩૨(અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર

લખી આપનાર

બેલ્લા ઈન્કા ના નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી નીલેશભાઈ પ્રેમજીભાઈ પરસાણીયા)