<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજ રોજ તારીખ : _____________ ને _______________ વારના રોજ **"એરીસ્ટો એપાર્ટમેન્ટ"** નામની યોજનામાં______________વીંગમાં ________ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નંબર : _________ નો રૂા. _____________/– માં વેચાણ દસ્તાવેજ.....

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

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

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

"રાધે ડેવલોપર્સ ", નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર.... પાનકાર્ડ નં.**AAWFR6492F**,(૧) શ્રી કિશન ચંદુલાલ જાવીયા, ઉ.વ.આ. ૨૩, (૨) શ્રી ગોરધનભાઈ આંબાભાઈ કોરડીયા, ઉ.વ. આ. પર (૩) શ્રી રસીકલાલ ત્રિકમભાઈ જાવીયા, ઉ.વ. આ. પર, તમામ ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ, રહે. C/O રસીકલાલ એન્ડ કંપની, જયશ્રી ટોકીઝ રોડ, જુનાગઢ. નં. ૩ જાતે તથા ક્રમ નં. ૧ તથા ૨ ના કુલમુખત્યાર દરજજે...

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

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

મિલ્કતના ટાઈટલની વિગત :–

/૧/ સદરહું જમીન મુળ ઘાંચી હાસમ હમાના નામે જુના રાજયના વખતથી હતી. જેની પ્રમોલગેશન નોંધ નં. ૪૫ થી સર્વે નં. ૧૧૮ તથા ૧૩૮ તથા ૧૩૬ ની જમીન ઘાંચી હાસમ હમાને ખાતે કબ્જે હકકે કરી આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ શ્રી ઘાંચી હાસમ હમા અવસાન પામતા ગુજરનારના સીધીલીટીના વારસદારો સિદી હાસમ, સુલેમાન હાસમ, હસન હાસમને ખાતે ચડેલ. જેની રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯ થી વારસાઈ મંજુર કરવામાં આવેલ.

/૨/ ત્યારબાદ ઘાંચી સીદી હાસમ પોતાના કબ્જાની સર્વે નં. ૧૩૮ ની જમીન એ. ૩–૧૮ ગુંઠા તથા સર્વે નં. ૧૩૬ ની જમીન એ. ૨–૧૦ ગુંઠા મળી કુલ જમીન એ. ૫–૨૮ ગુંઠા થાય છે. આ બંને નંબરો અવેજ અનુક્રમ નં.૫૬૧૯, તા.૨૩/૦૧/૧૯૫૩ થી વિસ વર્ષના પટ્ટે બાળુસંગ પ્રેમસંગને ગીરો બંને નંબરો માંડી આપેલ. જેનો કબ્જો ખાતામાં ગીરોદાર પાસે છે. જેની હકક પત્રકે એન્ટ્રી નં. ૧૯૮ થી થયેલ.

/૩/ ઘાંચી સીદી તથા સુલેમાન તથા હસન હાસમ તેઓના ખાતાની કૌટુંબીક સમજુતીથી ઘરમેળે ભાઈઓ ભાગ પાડવા અરજી કરતા સીદી હાસમના ભાગે સર્વે નં. ૧૩૮ ની જમીન એ. ૩–૧૮ ગુંઠા તથા સર્વે નં. ૧૩૬ ની જમીન એ.૨–૧૦ ગુંઠા મળી કુલ જમીન એ.૫–૨૮ ગુંઠા અને સુલેમાન તથા હસમજ હાસમના ભાગે સર્વે નં. ૧૧૮ ની જમીન એ.૯–૩૨ ગુંઠા આવેલ. જેની નોંધ હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૩૦૪ થી દાખલ કરેલ નોંધ મંજુર થયેલ.

/૪/ ત્યારબાદ ઘાંચી હસન હાસમએ સીદી હાસમ પાસેથી સર્વે નં. ૧૩૬ એ.૨–૧૦ ગુંઠા તથા સર્વે નં. ૧૩૮ એ. ૩–૧૮ ગુંઠા એમ મળી કુલ જમીન એ. ૫–૨૮ ગુંઠા રૂા.૫૦૦૦/– ના ગીરોના બોજ સાથે રૂા.૭૫૦૦/– માં રજી. દ.અનું. નં. ૭૦૯, તા.૨૩/૦૫/૧૯૬૬ થી વેચાણ રાખતા હકક પત્રકે નોંધ નં. ૮૫૯ થી દાખલ કરેલ નોંધ મંજુર કરવામાં આવેલ.

/૫/ સદરહુ સર્વે નં. ૧૩૮ પૈકીની જમીન એ.૨–૦૮ ગુંઠા ઘાંચી હસન હાસમએ રજી.દ.અનું.નં.૪૧૪૯, તા.૮/૧૧/૧૯૯૦ થી બચુ ગોવિંદભાઈ પટોલીયા તથા હવાબાઈ નુરમહમદ દુર્વેશ તથા મુમતાઝબાનું સૈયદઅલીને વેચાણ આપી. જેની હકક પત્રકે નોંધ નં. ૫૧૫૪ થી મંજુર થયેલ.

/૬/ ત્યારબાદ ઘાંચી હસન હાસમ હમાએ કણબી દેવજી નરસી પાસેથી સર્વે નં. ૧૩૫ ની એ. ૦–૩૫ ગુંઠા જમીન રજી.દ.અનુ.નં.૫૩૩ થી તા.૨/૦૩/૧૯૮૧ થી વેંચાણ રાખેલ. જેની નામફેરની હકક પત્રકે નોંધ નં. ૧૭૫૭ થી મંજુર થયેલ.

/૭/ ત્યારબાદ ઘાંચી હસન હાસમ હમા તા.૧/૧/૧૯૯૮ ના રોજ અવસાન પામતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો આયશાબેન હસનભાઈ તથા મહમદ ફરીદ હસનભાઈ તથા ફરીદાબેન હસનભાઈ ના નામે વારસાઈ એન્ટ્રી નં. ૩૯૨ થી ખાતે સર્વે નં. ૧૩૮ ની જમીન એ. ૧–૧૦ ગુંઠા તથા સર્વે નં. ૧૩૬ ની જમીન એ. ૨–૧૦ ગુંઠા તથા સર્વે નં. ૧૩૫ ની જમીન એ. ૦–૩૫ ગુંઠા ખાતે ચડેલ. જેની રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૭૫૦૪ થી મંજુર થયેલ. ત્યારબાદ ઉપરોકત સર્વે નંબરોમાંથી ઘાંચી ફરીદાબેન હસનભાઈએ પોતાનો જમીન પરથી તમામ હકક હિસ્સો બીન અવેજ ઉપાડી નામ કમી કરવા સોગંદનામું અરજી કરતા હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૬ માં નોંધ નં. ૭૫૦૫ થી મંજુર કરવામાં આવેલ.

/૮/ ત્યારબાદ મામલતદાર સાહેબ, જુનાગઢના હુકમ નં. જમીન/સી/૫૦૫૬/૦૧, તા.૭/૦૯/૨૦૦૧ થી જુનાગઢ ઘાંચી આયશાબેન હસનભાઈ તથા મહમદફરીદ હસનભાઈની સર્વે નં.૧૩૫ ની જમીન એ.૦–૩૫ ગુંઠા તથા સર્વે નં. ૧૩૬ ની જમીન એ. ૨–૧૦ ગુંઠાનું એકત્રીકરણ કરતા નવો નંબર સર્વે નં. ૧૩૫ ની જમીન ૩–૦૫ ગુંઠા ગણવાનો હુકમ આપેલ તેમજ મામલતદાર સાહેબના સુધારા આદેશ ક્રમાંક નં. જમીન/સી–૬૧૨૦/૭/૨૦૦૨, તા.૧૬/૦૭/૨૦૦૨ અન્વયે જમીન એ.૩–૦૪ ગુંઠા ને બદલે એ. ૩–૦૫ ગુંઠા વાંચવુની હકક પત્રકે નોંધ નં. ૧૦૨૯૯, તા.૨૬/૦૮/૨૦૦૨ થી મંજુર કરવામાં આવેલ.

/૯/ ત્યારબાદ સર્વે નં. ૧૩૫ પૈકીની જમીન એ.૨–૦૦ ગુંઠા ઘાંચી આયશાબેન હસનભાઈ તથા મહમદફરીદ હસનભાઈએ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૬૩૩, તા.૨૬/૦૯/૨૦૦૧ થી ખ્યાતીબેન રમેશભાઈ રૂપારેલીયા તથા સમજુભાઈ સવાભાઈ દુધાત્રાને વેચાણ આપી જેની નામફેર હકક પત્રકે નોંધ નં. ૧૦૩૧૦, તા.૨૬/૦૮/૨૦૦૨ થી મંજુર થયેલ.

/૧૦/ ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૩૫/પી.૧ હે.૦–૪૫–૫૨ તથા સર્વે નં.૧૩૮/પી.૧ હે. ૦–૫૨–૬૧ કુલ હે. ૦–૯૮–૧૩ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન ઘાંચી આયશાબેન હસનભાઈ તથા મહમદફરીદ હસનભાઈ પાસેથી સબ રજી. કચેરીના દ.અનું. ૩૩૦૨,તા.૩૦/૦૩/૨૦૦૮ ના રોજ વનીતાબેન ચેતનભાઈ સોલંકી વિગેરે (૬) ના એ સંયુકત રીતે વેચાણ રાખતા રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં.૬ માં નોંધ નં. ૧૫૪૭૮ થી દાખલ કરેલ નોંધ મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

/૧૧/ ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૧૩૫/પી.૧ના હે.૦–૪૫–૫૨ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા કલેકટર કચેરીના હુકમ નં. લેન્ડ/૧/સી/એન.એ./રજી.નં. ૧૫/૨૦૦૮–૦૯, તા.૭/૨/૦૯ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવામાં આવેલ અને સાથે રજુ કરેલ લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ. જે બીનખેતી થયેલ જમીન **"આદીત્ય એવન્યુ–૧"** નામે ઓળખાય છે. જયારે સદરહું જમીન અંગે ચુકતે વહીવટ વ્યવસ્થા તેમજ વેચાણ વ્યવસ્થા કરવા સબ રજી. કચેરીના અનુ.નં.૯૦૦૬, તા.૧૦/૧/૨૦૦૮ ના રોજ સદરહુ ઉપરોકત માલીકોએ ચેતનભાઈ હરદાસભાઈ સોલંકી જોગ કુલ મુખત્યારનામુ લખી આપેલ.

/૧૨/ ત્યારબાદ સદરહું બીનખેતી જમીન પૈકી પ્લોટ નં.૬ ની જમીન ચો.મી. ૫૫૬.૪૦ ની જમીન તેના ઉપરોકત માલીકોના કુલમુખત્યાર ચેતનભાઈ હરદાસભાઈ સોલંકી પાસેથી દ.અનું. નં.૭૯૬૮, તા.૨૯/૦૯/૨૦૦૯ થી (૧) શ્રીમતી મીતા મીતેષ ખોખાણી, (૨) શ્રીમતી સ્મીતા વિનય મીઠાણી તથા (૩) શ્રીમતી રૂપા ભરત મીઠાણી–એ ખરીદ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડઝમાં હકક પત્રકે નોંધ નં. ૧૬૯૪૫, તા.૫/૦૧/૨૦૧૦ ના રોજથી પ્રમાણીત થયેલ છે.

/૧૩/ ત્યારબાદ સદરહું બીનખેતી જમીન પૈકી પ્લોટ નં.૬ ની જમીન ચો.મી. ૫૫૬.૪૦ ની જમીન તેના ઉપરોકત માલીકો (૧) શ્રીમતી મીતા મીતેષ ખોખાણી, (૨) શ્રીમતી સ્મીતા વિનય મીઠાણી તથા (૩) શ્રીમતી રૂપા ભરત મીઠાણી પાસે જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેચાણ રજીસ્ટર નં.૬૩૪૮, તા. ૧૧/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ અમો લખી આપનારએ એટલે કે **"રાધે ડેવલોપર્સ ",નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર** (૧) શ્રી કિશન ચંદુલાલ જાવીયા, (૨) શ્રી ગોરધનભાઈ આંબાભાઈ કોરડીયા, (૩) શ્રી રસીકલાલ ત્રિકમભાઈ જાવીયા–એ ખરીદ કરેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નુમના નં. ૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર ૨૬૮૩૪ થી દાખલ થયેલ અને જે નોંધ તારીખ. ૨૦/૧/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. આમ ત્યારથી સદરહુ ઉપરોકત પ્લોટ **"રાધે ડેવલોપર્સ ", નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર**(૧) શ્રી કિશન ચંદુલાલ જાવીયા, (૨) શ્રી ગોરધનભાઈ આંબાભાઈ કોરડીયા, (૩) શ્રી રસીકલાલ ત્રિકમભાઈ જાવીયા–ની માલીકી અને કબ્જા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો ગમે તે પ્રકારે વેચાણ વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

આમ ઉપરોકત વિગતે સદરહું જમીન જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના ગામ જુનાગઢ શહેર મહાનગરપાલીકા હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૩૫/પી.૧ હે. આ.ચો.મી. ૦–૪૫–૫૨ ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન જે હાલ **"આદીત્ય એવન્યુ–૧"** ના નામે ઓળખાય છે તેના મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન ચો.મી. ૫૧૫.૮૫ ના ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જમીન ઉપર **રહેણાંક + કોમર્શીયલ** હેતુ સરનું બાંધકામ કરવા

માટે **"રાધે ડેવલોપર્સ ", નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર**(૧) શ્રી કિશન ચંદુલાલ જાવીયા, (૨) શ્રી ગોરધનભાઈ આંબાભાઈ કોરડીયા, (૩) શ્રી રસીકલાલ ત્રિકમભાઈ જાવીય– આયોજન કરતા અને તે અંગે મહાનગરપાલીકા કચેરી જુનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતા મહાનગરપાલીકા કચેરી જુનાગઢના વિકાસ પરવાનગી નં. રજાચીઠ્ઠી નં. જેએમસી/૨૧–૧૦–૨૦૨૧/ ૨૧૫૫૨૩૯/ ૦૧/ ૦૩૩૯૫૩, તા.૩/૧૨/૨૦૨૧ ના પત્રથી બાંધકામ મંજુરી આપવામાં આવેલ અને તે સાથે રજુ કરાયેલ બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ અને મળેલ બાંધકામ મંજુરી મુજબનું **"રાધે ડેવલોપર્સ", નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર**(૧) શ્રી કિશન ચંદુલાલ જાવીયા, (૨) શ્રી ગોરધનભાઈ આંબાભાઈ કોરડીયા, (૩) શ્રી રસીકલાલ ત્રિકમભાઈ જાવીય–એ સદરહુ પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન ચો.મી. ૫૧૫.૮૫ ની જમીન ઉપર **રહેણાક ત્ર કોમર્શીયેલ હેતુ** માટે **"એરીસ્ટો"** નામના બહુમાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ અને તેની તમામ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે.

જત સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનાર જમીન માલીક ભેગા મળી તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત રૂા.__________/– **અંકે રૂપીયા** ____________________________________ **પુરા**માં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

<u>અવેજની વિગત :–</u>

/૧/ રૂા.______________/– તારીખ ________ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા ___________________________________ પુરા)

/૨/ રૂા.______________/– તારીખ ________ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા ___________________________________ પુરા)

/૩/ રૂા.______________/– તારીખ ________ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા ___________________________________ પુરા)

ઉપરોકત 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 વ્યકિત, 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 જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઈ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી. સદર જમીન મિલ્કત અંગે અમોએ કોઈપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખીક અન્ય કોઈપણ વ્યકિત, સંસ્થા કે વ્યકિતના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો/લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઈટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. તેમ છતાં સદર જમીન મિલ્કતના 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 મિલ્કત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ–સરકારી વેરા, લોકલ ઓથોરીટીના ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો/વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. પરંતુ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં દસ્તાવેજ તારીખ પહેલાનો જો કોઈ વેરા અથવા ટેક્ષ બાકી નીકળી આવશે તો તે તમામ રકમ અમો / લખી આપનારે ભરવાની રહેશે તેવી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી લાગુ પડતા સરકારી અને અર્ધસરકારી ટેક્ષો, લોકલ ઓથોરીટીના ટેક્ષ વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ/લખી લેનારે ભોગવવાનો છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની 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 લીફટ વિગેરે તમામ સુવિધાઓને લગતાં તમામ પ્રકારના હકકો સહ, હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હકકો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ આંતરીક તથા સહીયારા રસ્તાના તથા પાણી નિકાલના સર્વે પ્રકારના હકકો સાથેની મિલ્કતના તમામ પ્રકારના કોમન હકકો સાથેની તથા **"એરીસ્ટો"** ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યાવત ચંદ્ર દિવાકરો, કુલ અભરામ દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના હકકો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતના 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 સંપુર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારોનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.

(૪) સદર **"એરીસ્ટો"** નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી કોમ્પલેક્ષના બેઝમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યા તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ કોઈને આવવા–જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવું–કરાવવાનું છે. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવું–કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ / મેમ્બરોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું પાર્કીંગ 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 જયાં જયાં અમને જયારે જયારે સહી–સમંતીની જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો / લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ.

(૬) સદર વેચાણ આપેલ મિલ્કત **"એરીસ્ટો"** 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 રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીફટમાં અન્ય કોઈને પણ કોઈને અડચણ રૂપ થાય તેવો માલ–સામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી 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 સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીંબ કે કોલમમાં સુધારો–વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર **"એરીસ્ટો"** નામની યોજનાના લોકલ ઓથોરીટીમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે કોઈપણ સભાસદ/મેમ્બર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી. 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 બંન્નેની 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, ફકત તે જ મળેલ હકકો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નીયમો તથા શરતોને તથા વખતોવખત બનાવાવમાં આવેલ નીયમોને આધિન હકકો અને અધિકારો સહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

(૧૦) <u>કબજો લેવાની તારીખ કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ 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 પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન–૧૫(પંદર) ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.</u>

<u>પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન–૩(ત્રણ)મહીનામાં મીલકતનો કબજો લેશે.</u>

(૧૧) <u>એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોકત મુદા મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર</u>

<u>કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દામાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.</u>

(૧૨) સદર એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પ્લેક્ષનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય 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, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

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

(૧૪) અલોટીસ એસોશિએશન :

<u>પ્રયોજકે પ્રોજેકટનું ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાને ૩–માસની અંદર અલોટીસનું એસોશિએશન બનાવી પ્રોજેકટના સામાન્યવિસ્તારોના પ્રમાણસરના અવિભાજયહિસ્સાની સોંપણી કરી તેના વપરાશ અને મેનેંજમેન્ટને લગતા તમામ હકકો અલોટીસના એસોશિએશનને સોંપી દેવાના રહેશે.</u>

(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 શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ .... સતામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૧૭) પ્રોજેકટને બી.યુ./કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ પ્રમોટરનો **FSI,** વધારની **FSI** કે અને અગાશીના હકકો પર કોઈપણ પ્રકારનો દાવો રહેશે નહી. ત્યારબાદ **FSI** વધારાની **FSI** અને અગાશીના હિસ્સા પર "અલોટીના એશોસીએશન" નો હકક અને દાવો રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે તા.__________ ના રોજ કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત (રજી.નં.______________)ની જોગવાઈઓ ગ્રાહય રહેશે. રજીસ્ટર્ડ બાનાખતમાં કરેલી જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે.

પરિશિષ્ટ
વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના ગામ જુનાગઢ શહેર મહાનગરપાલીકા હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૩૫/પી.૧ હે. આ.ચો.મી. ૦–૪૫–૫૨ ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન જે હાલ **"આદીત્ય એવન્યુ–૧"** ના નામે ઓળખાય છે તેના મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૫૧૫.૮૫ ના ચો.વાર ૬૬૫.૪૦ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી વાળી સ્થાવર મિલકત– જમીન તથા તેના ઉપર રહેણાંક + કોમર્શીયલ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ બહુમાળી ઈમારત જે **"આરીસ્ટો એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં નીચે જણાવેલ મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ફલોર નં.	દુકાન/ઓફીસ/ ફલેટ નંબર	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	સામાન્ય વિસ્તારનો પ્રમાણસરનો અવિભાજય હિસ્સો (ચો.મી.)

ચર્તુ:સીમા

પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉતરે :–
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 :

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

"રાધે ડેવલોપર્સ ", નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

(૧) શ્રી કિશન ચંદુલાલ જાવીયા

(૨) શ્રી ગોરધનભાઈ આંબાભાઈ કોરડીયા

(૩) શ્રી રસીકલાલ ત્રિકમભાઈ જાવીયા

નં. ૩ જાતે તથા ક્રમ નં. ૧ તથા ર ના કુલમુખત્યાર દરજજે

<u>સાક્ષી :</u>

————————————————————

————————————————————

<u>**મિલ્કતનો ફોટો**</u>

____________________ ____________________

રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨(અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**

લખી આપનાર	**અંગુઠાનું નિશાન**	
——————————————— પ્રયોજક : **"રાધે ડેવલોપર્સ ",નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર** (૧) શ્રી કિશન ચંદુલાલ જાવીયા (૨) શ્રી ગોરધનભાઈ આંબાભાઈ કોરડીયા (૩) શ્રી રસીકલાલ ત્રિકમભાઈ જાવીયા **નં. ૩ જાતે તથા ક્રમ નં. ૧ તથા ૨ ના કુલમુખત્યાર દરજજે**		