-:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::-

જત રજીસ્ટ્રેશન ગુજરાત સ્ટેટમાં ડિસ્ટ્રીક્ટ **મહેસાણા** સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ **કડી**ના તાલુકે **કડી**ના મોજે **કડી-કસ્બા**ની સીમના **સીટી સર્વે રેકર્ડમાં શીટ નંબર- NA99 જેના સીટીસર્વે નંબર- NA479** (જેનો ૭/૧૨ મુજબ જુનો સર્વે નં.૧૬૮૧ છે.) ની **રહેણાંક** હેતુસારૂ બીનખેતી થયેલ હે.આરે.ચો.મી. **૦-૪૪-૬૨** યાને **૪૪૬૨ ચો.મી.** વાળી બીનખેતી ઉપયોગની ખુલ્લી જમીનમાં કડી નગરપાલીકાએ મંજુર કરેલા નકશા મુજબ **"બજરંગ હોમ્સ"** એ નામથી યોજના બાંધવામાં આવેલી છે તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાનો પૈકી **મકાન નંગ - ૧ (એક) જેનો મકાન નંબર - ....(..........)** નો **બાંધકામ સહીતની મીલકત**નો વેચાણ લેખ **રૂા.............../- અંકે રૂપિયા ....પુરા**નો.

એક તરફ્વાળા : લખાવી લેનાર : વેચાણ લેનાર :-

....
ઉ.વ.આ. ...., ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો - ....,
રહેવાસી :- ....
AADHAR NO.- ....
PAN NO. - ....

જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “ તમો અને અગર “ એક તરફ્વાળા, લખાવી લેનાર, વેચાણ લેનાર ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થના સંદર્ભમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફ્રીઓ ઈત્યાદી તમામ લાગતા વળગતાઓનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફ્વાળા: લખી આપનાર : વેચાણ આપનાર :-

બજરંગ ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર :-
PAN NO. - ....
પટેલ ઘનશ્યામભાઈ માણેકલાલ
AADHAR NO.- 2200 1493 4366
ઉ.વ.૫૫,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો - ખેતી/વેપાર,
રહેવાસી :- ૧૮, ભાગ્યોદય સોસાયટી,દેત્રોજ રોડ,
કડી,તા.કડી,જી.મહેસાણા-૩૮૨૭૧૫.

જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “ અમો અને અગર “ બીજી તરફ્વાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થના સંદર્ભમાં “**બજરંગ ડેવલોપર્સ**” એ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના બદલાતા ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો,

એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામ લાગતા વળગતાઓનો સમાવેશ થાય છે.

અમો બીજી તરફવાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન જે જત ડિસ્ટ્રીકટ **મહેસાણા** સબ-ડિસ્ટ્રીકટ **કડી**ના તાલુકે **કડી**ના મોજે **કડી-કસ્બા**ની સીમના **સર્વે/બ્લોક નંબર-૪૭૯** (જુનો સર્વે નં. ૧૬૮૧) ની રહેણાંક હેતુસારૂ બીનખેતી થયેલ ખુલ્લી જમીન ક્ષેત્રફળ-**૪૪૬૨.૦૦** ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી ઘનશ્યામભાઈ માણેકલાલ પટેલએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા. ૧૦/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં કલેક્ટરશ્રી મહેસાણાના તારીખ-૧૮/૦૩/૨૦૨૩ ના હુકમ ક્રમાંક-૬૨૪/૦૪/૦૯/૧૨૦/૨૦૨૩ મુજબ **રહેણાંક** બિનખેતી ના રોજથી પરવાનગી આપેલ છે તે જમીન અમો બીજી તરફવાળાએ તેના માલીકોશ્રી (૧) પટેલ મહેન્દ્રભાઈ અંબાલાલ (૨) પટેલ અશોકભાઈ બાબુલાલ (૩) પટેલ જીતેન્દ્રકુમાર વિઠ્ઠલભાઈ (૪) પટેલ જીગ્નેશકુમાર સોમાભાઈ પાસેથી તારીખ - ૦૧/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે તેનો વેચાણ લેખ કડી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર - ૧૯૪૨૨ થી નોંધાયેલ છે.જેની હક્કપત્રકે નોંધ નં. ૩૬૪૫૧ થી પડેલ છે. જે તા. ૦૫/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર થયેલ છે.જે જમીન અમો વેચાણ આપનારા વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયદેસરના માલીકી મુખત્યાર બનેલા છીએ. સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે અને તેનો માલીકી હકકે કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.

સદરહુ **મોજે કડી**, તા. કડી, જી. મહેસાણાના **સીટીસર્વે નંબર- NA479** (જેનો ૭/૧૨ મુજબ જુનો સર્વે નં.૧૬૮૧ છે.) ની રહેણાંક હેતુસારૂ બીનખેતી થયેલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૪-૬૨ યાને ૪૪૬૨.૦૦ ચો.મી. છે જેમાં કડી નગરપાલીકા દ્વારા ઓનલાઈન મંજુર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજાચીઠ્ઠી નંબર :- **1031BDP23240009** તારીખ - ૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજથી લે-આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કર્યા બાદ

રજાચીઠ્ઠી મેળવેલ છે.જેનો ઓનલાઈન ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન સીસ્ટમ **ODPS/2023/045262** થી મંજુરી મેળવેલ છે. જેમાં કુલ -૨૬ રહેણાંકના મકાનો તથા સુચીત કોમન પ્લોટમાં કલબ હાઉસની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે તે પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહુ જમીનમાં અમો વેચાણ આપનારે પોતાના ખર્ચે ડેવલોપમેન્ટનું કાર્ય કરેલ છે તે યોજનાનું નામ **"બજરંગ હોમ્સ"** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે યોજનામાં બાંધવામાં આવેલ મકાનો પૈકી **મકાન નંબર - ૨૬ (છવ્વીસ) બાંધકામ સહીત**ની **રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપેલી છે.જેનો વેચાણનો અવેજ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી **ચેક**થી મળી ગયેલ છે જે મળી ગયાનું સ્વીકારીએ છીએ અને તે અવેજ મળ્યાના બદલામાં જે મીલકત હાલ સ્થળ ઉપર જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મીલકત કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી અમો વેચાણ આપનારે નીચે જણાવેલ વિગતેથી અવેજ લઈને સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને કુલ અભરામ નંદાવે અઘાટ વેચાણથી હાલનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. તેમજ મજકુર વરાડે પડતી જમીનનો તથા સદરહુ મકાન વાળી મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો વેચાણ આપનારે આજરોજ તમો વેચાણ લેનારને સ્થળ ઉપર સોંપ્યો છે જે તમો વેચાણ લેનારે સંભાળી લીધો છે. જેથી મજકુર મીલકતના કબજા કે બાંધકામ બાબતે વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણ ચકાસણી કરીને પ્રમોટરે બ્રોસરમાં બતાવેલ સ્પેશીફીકેશન, એમીનીટીઝ વિગેરે સુવિધાઓ સ્થળ ઉપર છે તે ચકાસી, ખાત્રી કરી આ મીલકત વેચાણ લેનારે ખરીદ કરેલ છે જે તેઓને સંતોષકારક છે અને વેચાણ લેનાર બાંધકામ કે એમેનીટીઝ અંગે કોઈ તકરાર લઈશુ નહી અને વેચાણ લેનાર કે તેઓના વારસદારો ભવિષ્યમાં કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરીશુ નહી કે વેચાણ લેનારે રેરા કે ગ્રાહક સુરક્ષા ધારા હેઠળ પણ કોઈ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની નથી જેની આથી વેચાણ લેનારે સદર દસ્તાવેજમાં સહી કરી તેની કબુલાત કરી અમો વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે.

આ પ્રોજેક્ટ ગુજ. રેરા હેઠળ નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર - **PR/GJ/MEHSANA/KADI/Kadi Municipality/............../............**ના દ્વારા ઈસ્યુ થયેલ છે.

-:: પરિશિષ્ટ ::-

જત રજીસ્ટ્રેશન ગુજરાત સ્ટેટમાં ડિસ્ટ્રીકટ **મહેસાણા** સબ-ડિસ્ટ્રીકટ **કડી**ના તાલુકે **કડી**ના મોજે **કડી-કસ્બા**ની સીમના **સીટી સર્વે રેકર્ડમાં શીટ નંબર- NA99 જેના સીટીસર્વે નંબર- NA479** (જેનો ૭/૧૨ મુજબ જુનો સર્વે નં.૧૬૮૧ છે.) ની **રહેણાંક** હેતુસારૂ બીનખેતી થયેલ હે.આરે.ચો.મી. **૦-૪૪-૬૨** યાને **૪૪૬૨ ચો.મી.** વાળી બીનખેતી ઉપયોગની ખુલ્લી જમીનમાં કડી નગરપાલીકાએ મંજુર કરેલા નકશા મુજબ **"બજરંગ હોમ્સ"** એ નામથી યોજના બાંધવામાં આવેલી છે તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાનો પૈકી **મકાન નંગ - ૧ (એક) જેનો મકાન નંબર - ....(..........)** ની **બાંધકામ સહીતની મીલકત** જેની સંપુર્ણ વિગત નીચે મુજબ છે.

રહેણાંક મકાન નંબર	રહેણાંક પ્લોટ ચો.મી.	રેરા કારપેટ એરીયા ચો.મી.	મકાન બાંધકામ ચો.મી.	વણ વહેંચાયેલી તબદીલ ન થઈ શકે તેવી વરાડે પડતી કોમન પ્લોટ તથા કોમન રસ્તાની જમીન ચોરસ મીટર	કુલ ચોરસ મીટર
....	.....	....	ગ્રાઉન્ડફ્લોર ...... ફર્સ્ટ ફ્લોર ...... કુલ બાંધકામ ચો.મી.	....	....

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

એ પ્રમાણેના ખૂંટ વર્ણનવાળી બાંધકામ સાથે તમોને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહુ મકાન અંગે તમો વેચાણ લેનારે વીમો, ઈન્સ્યોરન્સ ફરજીયાત ઉતરાવવાનો રહેશે અને તે અંગેનું પ્રિમિયમ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે.

સદરહુ તમોને જે મીલકત વેચાણ આપી છે તેટલી મીલકતના માપ સિવાય બાકીની મીલકતમાં તમારો કોઈ હકક - દાવો રહેશે નહી એટલે કે વેચાણ આપેલ મીલકતની ચાર દિશા વચ્ચેની માલીકી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

સદરહુ મકાનના કુલ વેચાણ કિંમત ઉપરનો જી. એસ. ટી.,વહીવટ ખર્ચ, જી. ઈ. બી. કનેકશનને લગતો તમામ ખર્ચ, ગેસ લાઈન, કર કે ઉપકર સરકારી રેકર્ડમાં નામ ટ્રાન્સફર ખર્ચ, હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકાર તરફથી કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ડીફરન્સની રકમ, પેનલ્ટી તથા ભવિષ્યમાં લાગુ પાડવામા આવનાર પશ્ચાદવર્તિ અસર સહિતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ વિગેરેની રકમો તથા વ્યાજ, દંડકીય વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

-:: વેચાણ અવેજની રકમ પહોંચ્યાની વિગત ::-

રૂા.........../- **અંકે રૂપિયા .... પુરાન**ા ચેક/ડી.ડી. નંબર - **..........,** તારીખ-........... ના રોજનો .... ના **ચેક** થી વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપેલ છે.

કુલ..**રૂા............/-** **અંકે રૂપિયા .... પુરા**.

આમ ઉપર મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ **રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચૂકતે ચૂકવી આપ્યા છે જેથી મીલકતની ચુકતે હિસાબની રકમ મળ્યા બદલ અમો વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને કબુલાત આપીએ છીએ અને હવે પછી સદર મીલકત પેટે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી વધારાના અવેજની કોઈ રકમ અમો વેચાણ આપનારે લેવાની નથી.

મજકુર વેચાણ આપેલ મકાન એટલે પ્લોટ તથા તે ઉપર કરવામાં આવેલ બાંધકામની અમો વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબની ઉચ્ચક રકમ ગણેલ છે જેમાં મકાનની ખુલ્લી જમીન અને બાંધકામની અલગ કિંમત દર્શાવેલ નથી.

મજકુર મીલકત આ લેખના આધારે પરભારે સરકાર રેકર્ડમાં તમો વેચાણ લેનારના ખાતે કરાવી લેવાને માટે તમો તમારા વંશ, વાલી, વારસો, માલીક મુખત્યાર છો તેમજ અમો વેચાણ આપનારા પણ જરૂર પડતા તમામ રેકર્ડમાં તમો વેચાણ લેનારના ખાતે કરી આપવા બંધાયેલા છીએ તેમજ તેમાં જરૂર પડતી સહીઓ, સંમતીઓ, કબુલાતો કરી આપીશુ તે સહી.

મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ યા વ્યવસ્થા વેચાણ હકકે માલીક તરીકે તમો વેચાણ લેનાર તમારી મરજી પ્રમાણે કરવાને માટે તમો તમારા વંશ, વાલી, વારસો માલીક મુખત્યાર છો તે સહી. તેમજ અમો વેચાણ આપનારે કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક હિસ્સો કે દાવો રાખેલો નથી તે સહી. પરંતુ મજકુર મીલકત વેચાણ લેનાર જયારે વેચાણ કરવા માંગો કે ભાડે આપવા માંગો ત્યારે સોસાયટીની કમીટીના સભ્યોના નીમેલા પ્રમુખ / મંત્રીની સંમતી લેવાની ફરજીયાત રહેશે. સોસાયટીના નીમેલા પ્રમુખ / મંત્રીની સંમતિ સિવાય તમો વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત ભાડે કે વેચાણથી આપી શકશો નહી તેવી શરતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

સદરહુ મીલકત અમો વેચાણ આપનારાઓની સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ-ભાગ, હકક-હીત સંબંધ નથી તથા તે કોઈની જપ્તીમાં નથી કે ઈન્કમટેક્ષ, સેલટેક્ષ કે એકસાઈઝે ટાંચમાં લીધેલ નથી કે છે નહી, તથા કોઈની જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી તથા આ મીલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભરણપોષણનો બોજો નથી તથા તે કોઈને ગીરો, વેચાણ બક્ષીસ આપી નથી તથા કોઈએ વળતરમાં લીધી નથી તથા કોઈને બાનાખતથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી નથી તેવો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને તમોને આ મીલકત વેચાણ આપેલ છે.

મજકુર મીલકત અમોએ તમો વેચાણ લેનાર સિવાય બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ગીરો, બક્ષીસ કે વેચાણથી લખી આપેલ નથી કે બોજામાં મુકેલ નથી તેવો પુરો વિશ્વાસ આપી અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે છતાં ભવિષ્યમાં કોઈની કોઈપણ પ્રકારની હરકત અટકાયત આવશે તો અમો વેચાણ આપનાર અમારા પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપીશુ તે સહી.

સદરહુ રહેણાંકની જમીનમાં કોમન પ્લોટ તથા કોમન રસ્તાઓ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવ્યા પ્રમાણે આવેલા છે તે કોમન પ્લોટ અને

કોમન રસ્તાઓની સંયુકત માલીકી સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં આવેલ તમામ મકાનો વેચાણ લેનારા મકાન હોલ્ડરોની સહીયારી રહેશે અને સદર કોમન પ્લોટ તથા કોમન રસ્તાઓનો ઉપયોગ વેચાણ લેનાર મકાન હોલ્ડરોએ કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ કોમન પ્લોટ તરીકે અને કોમન રસ્તાઓનો ઉપયોગ કોમન રસ્તા તરીકે કરવાનો રહેશે તેમાં કોઈપણ પ્લોટ હોલ્ડરે અડચણ અવરોધ ઉભા કરવાના નથી કે બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ કોમન પ્લોટ તથા કોમન રસ્તાઓના ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ પ્લોટ હોલ્ડરોએ વરાડે પડતા ભરવાના રહેશે અને તે શરતોને આધીન અને શરતને અનુસરવાની શરતે સદર જમીનમાં આવેલ રહેણાંક મકાનો વેચાણ રાખનાર મકાન હોલ્ડરને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર મીલકત અંગે આજદીન સુધી રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કો, સહકારી બેન્કો, શરાફી પેઢીઓ કે ફાયનાન્સ કંપની કે હાઉસીંગ ફાયનાન્સ કે સરકારી અર્ધ સરકારી કોઈ લ્હેણી રકમ બાકી લેવાની નીકળતી નથી અને તે અંગેની કોઈ જવાબદારી બાકી નથી.મજકુર મીલકત અમારી સંપૂર્ણ માલીકીની તથા અમારી કુલ સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. મજકુર મીલકત વેચાણ આપવાનો, તથા તેના વેચાણ અવેજના પુરેપુરા નાણા મેળવવાનો અમો વેચાણ આપનારાઓને સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર અબાધિત અને અનિયંત્રીત હકક અને અધિકાર છે.

સદરહું જમીન નોન ટી.પી. વિસ્તારમાં આવેલ છે.તેથી બાંધકામ પરવાનગીમાં દર્શાવવામાં આવેલા ૧૨.૦૦ મીટર રોડનો કબજો કોમન જી.ડી.સી. આર-૨૦૧૭ ના પાર્ટ નં. ૨ (પ્લાનીંગ રેગ્યુલેશનના નિયમ નંબર-૬.૧૭.૪ Contribution for land for any development in non T.P.) areas મુજબ કડી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળને સુપ્રત કરેલો છે અને ભવિષ્યમાં સદરહું જમીનનો જાહેર હેતુ માટે તમો લખાવી લેનારે કરવા દેવાનો છે અને તે રસ્તો કાયમ જાહેર હેતુ માટે ખુલ્લો રાખવાનો છે અને તેમાં તમો લખાવી લેનારએ ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના

અંતરાય,અવરોધ કરવાનો નથી તથા સદરહું જમીન નોન ટી.પી. વિસ્તારમાં આવેલી છે તેથી બાંધકામ પરવાનગીમાં દર્શાવવામાં આવેલા ૧૨.૦૦ મીટરનો ડી.પી.રોડ નગરપાલીકાના નિયમો મુજબ કપાયેલ છે.જ્યારે પણ ડી.પી. રોડ આગળની જમીનોમાંથી કપાઈને ઉપયોગ ચાલુ થાય તેનો ઉપયોગ જાહેર હેતુ માટે તમો લખાવી લેનારે કરવા દેવાનો છે.તમો લખાવી લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો અંતરાય,અવરોધ કરવાનો નથી.

મજકુર મીલકતના અમો વેચાણ આપનારના તમામ હરકોઈ રાઈટ્સ, ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખે ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે અને મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજના નાણાં લઈને અમોએ તમોને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

મજકુર મીલકતનો અમો તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યાં સુધી સરકારી કરવેરા, મહેસુલ વિગેરે લેણાં બાકી નથી તેમ છતાં બાકી નીકળી આવે તો તે તમામ અમારે ચુકવી આપવાના રહેશે અને મજકુર મીલકત તમોને ચોખ્ખે ચોખ્ખી અને ના કરજી કરી આપવાની છે મજકુર મીલકતના આજ પછીના સમય માટેના જે કોઈ સરકારી કરવેરા, મહેસુલ, ફાળા વિગેરે આવે તે તમામ ચુકવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ મકાનો પૈકી **મકાન નંબર - .... (.............)** વાળી મીલકત જ તમો વેચાણ લેનારને વેચાણથી આપેલ હોઈ તે વેચાણ રાખેલ મીલકત સિવાય અન્ય કોઈપણ મીલકત ઉપર તમો વેચાણ લેનારનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક હિસ્સો હિત સબંધ રહેશે નહી અને સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ અન્ય મકાનો અમો વેચાણ આપનાર અમારી મરજી મુજબ વેચાણ કરવા અને અમો વેચાણ આપનારને યોગ્ય લાગે તે કિંમતો પ્રમાણે બુકિંગ / વેચાણ કરવા હકકદાર છીએ અને રહીશુ તેમાં તમો લખાવી લેનારની કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી કે ભવિષ્યમાં પણ તેવી કોઈ તકરાર કે વાંધો વિરોધ કરવાનો નથી.

સદર મીલકતનું કામ પૂર્ણ થયેથી સમયસર મીલકતનો કબજો અમો બીજી તરફવાળાએ સોંપવાનો છે.તેમજ કોમન એરીયાનું તથા ઓક્યુપેશન સર્ટી લાવી આપવાનું રહેશે.

સદર મીલકતનું કામ પૂર્ણ થયેથી સમયસર મીલકતનો કબજો અમો વેચાણ આપનારે સોંપવાનો છે.

સદર **"બજરંગ હોમ્સ"** નામની યોજનામાં કોમન મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ નોન રીફન્ડેબલ આગોતરા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે ફાળો નકકી કરવામાં આવે તે તમોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત પણે અલગથી જમા કરાવવાનો છે તેમજ સદરહુ યોજનાની હાલની તેમજ ભવિષ્યની તમામ સહિયારી સુવિધાઓ જેવી કે કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન રોડ-રસ્તાઓ, કોમન પાણીની લાઈન, ગેસની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, બાગ બગીચા, બાળકોને રમત ગમતના સાધનો, સોસાયટીનું કોમન બિલ્ડીંગ, મેઈન ગેટ, રંગ-રોગાન, સફાઈ ખર્ચ, સીક્યોરીટી અંગે તથા આનુસાંગીક તમામ ખર્ચની રકમ આગોતરા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તથા તેમના વ્યાજની રકમમાંથી ખર્ચવામાં આવશે અને તે ઉપરાંતનું ખર્ચ કરવાની ભવિષ્યમાં જરૂરીયાત ઉભી થાય તેવા સંજોગોમાં સર્વિસ સોસાયટી તરફથી વહીવટી ખર્ચની જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમો તમોએ અલગથી જમા કરાવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમો તમો વેચાણ લેનાર ભરવામાં કસુર કરો તથા તમારૂ કોઈપણ પ્રકારનું લેણું બાકી હોય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તમારી અનિવાર્ય અને આવશ્યક સહિતની તમામ સુવિધાઓ પાણી, ગટર, વિજળી તથા અન્ય તમામ સુવિધાઓ બંધ કરવા હકકદાર રહેશે. અને સદર સર્વિસ સોસાયટીમાં તમામ મકાન માલીકોએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે.

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનારને લેખીત માં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો અમો લખી આપનારને તે માળખાકીય ખામી કોઈપણ

પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવની જવાબદારી અમો લખી આપનારની રહેશે. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને આપે તે સમયે બધી જવાબદરી બીજી તરફવાળાની પુર્ણ થાય છે. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્તા પહેલા લખી લેનાર એક તરફવાળાએ આ તમામ ખામીઓ પુર્ણ કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે.મજકુર મિલક્ત નો વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા પછી બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારની કોઈ માળખાકીય જવાબદારી રહેશે નહી તે શરતે. સદર મિલક્તની અંદર વેચાણ લેનારે પ્રમોટર/બીજી તરફવાળાએ જે બાંધકામ આપેલ છે એમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ (સમારકામ) કે નવું બાંધકામ કરશે તો તેની કોઈપણ ખામીઓ ની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહી તે શરતે. વધુમાં સદરહુ મીલકતમાં આવેલ ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે જલદ એસીડનો ઉપયોગ, રફ ઉપયોગ તથા દિવાલોમાં તોડફોડ વિગેરેથી મજકુર મીલકતને નુકશાન થવાનો સંભવ છે. તેથી લખાવી લેનારે ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે જલદ એસીડ, ગરમ તથા સપ્ત પાણી, રફ ઉપયોગ કરવો નહી, તેમ છતાં જો કરશો તો તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહી તેવી તમામ સ્પષ્ટ શરતો સાથે સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને કરી આપેલ છે. તેમજ મજકુર મીલકતના બાંધકામમાં ઈંટો, લોખંડ, લાકડું તથા પત્થર વાપરેલ છે તો લાકડુ ચોમાસામાં ભેજના કારણે ફુલે છે જે કુદરતી બાબત છે અને તેવા સમયે બારી બારણાં વાખવા ખોલવામાં તકલીફ પડે છે તેમજ ઈંટ માટીમાંથી બનેલ હોઈ તેમાં રહેલ કુદરતી ક્ષારના કારણે દિવાલમાં ભેજ ઉભરે કે દિવાલને નુકશાન થાય તો તે બાબતે અમો વેચાણ આપનાર સામે કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરી શકશો નહી.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ અન્ય મકાનોના માલીકોને કે અન્ય મીલકતોને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી અને સદરહુ વેચાણ આપેલ મકાનમાં કાયદાથી પ્રતિબંધીત ચીજ વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર સ્વાસ્થયને નુકશાનકારક પદાર્થો રાખવાના નથી તેમજ

સદરહુ મકાનમા તમોએ કોઈ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ કે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી જો તેમ કરવામાં કોઈ કસુર કરશો તો તેનાથી ઉત્પન્ન થતી ખર્ચ સહિતની તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

મજકુર જમીન ઉપર જે **"બજરંગ હોમ્સ"** નામની યોજનામાં સ્કીમ તૈયાર કરેલી છે તેમાં રહેણાંકના હેતુથી કુલ - મકાનો નંગ-૨૬ આવેલ છે જેમાં તમામ મકાનના સહિયારા રોડ-રસ્તા અને પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન તથા કલબ હાઉસ આવેલ છે. જેનો વાપરવાનો ઉપયોગ મકાન માલીકોએ સંયુક્ત હળી મળીને સહીયારો કરવાનો રહેશે.તેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તમામ મકાન માલીકોએ સંયુકત રીતે વરાડે પડતો કરવાનો છે અને રહેશે તેના ઉપર કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવા કરાવવાનું નથી અને આ સ્કીમના અન્ય મીલકતના માલીકોને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમજ રસ્તાની જમીન ખુલ્લી રાખવી અને તે વેચાણ લેનારે તેમજ અન્ય સહમાલીકોએ રસ્તા તરીકે હંમેશા વાપરવાની છે.

સદર મકાન માલિકોને જે જીવન જરૂરી મુજબ ફેબ્રીકેશન એટલેકે લોખંડનું બહારની બાજુમાં ફેબ્રીકેશન શેડ બનાવવાનો થતો હોય તો તે સોસાયટીના પ્રમુખ/મંત્રી તથા કમીટી માં જે નિર્ણય થાય તે પ્રમાણે એક સરખા બનાવવાના રહેશે. તથા બે મકાન વચ્ચેની કોમન (મઝીયારી) દિવાલ જે ડેવલપર્સ/પ્રમોટરે જે ઉંચાઈ કરેલી છે તેનાથી વધારે ઊંચી કરવાની રહેશે નહી અને મકાન વચ્ચેની દિવાલ એ બાજુમાં રહેતાં મકાન માલીક તથા તમો એક તરફવાળા વેચાણ લેનારની સહીયારી/મઝીયારી મીલકત છે.જે દિવાલ પર બાથરૂમ/સંડાસ/સ્ટોર રૂમ (કોઈપણ પ્રકારનો) બાંધકામ કરવાનુ નથી તે શરતે સદર મીલકત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

"બજરંગ હોમ્સ" માં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા વિગેરે સુવિધાઓ સહીયારી રહેશે તથા આ મીલકતમાં ઉપર નીચે જે પાણીની ટાંકીઓ

બનાવવામાં આવે તે પણ ઉપર નીચેવાળા બધાની સહીયારી રહેશે અને તેનો તમામ પ્રકારનો મેઈન્ટેનન્સનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો પોત-પોતાના હિસ્સે આવતો ભોગવવાનો છે.

આ મીલકતમાં જવા-આવવાના રસ્તાના તથા પાણીના નિકાલના સર્વે પ્રકારના હકકો સાથે જેવા કે ડ્રેનેજ, પાણીની લાઈનો, ઈલેકટ્રીક કનેકશન લેવા તથા કોમન વાયરનો ઉપયોગ વિગેરે સર્વે પ્રકારના લેવાના હકકો સાથે સદરહુ મીલકત ઉપર લખેલા રૂપિયા તમારી પાસેથી લઈને તમોને યાવત ચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ નંદાવે અઘાટ વેચાણ આપી છે. તેમ છતાં કોઈ હકક - દાવો કરતો આવશે તો તે દુર કરી આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની છે. તથા સદરહુ મીલકતના તમો વેચાણ લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર થયા છો અને તેનો માલીકી હકક વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા સદરહુ મીલકતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થયેથી તે મીલકત ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરવા તથા તમોને ફાવે તે રીતે તેનો વાપર વહીવટ કરવા અને વ્યવસ્થા કરવા તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સર્વે હકકદાર અને અધિકારી થયા છો જેથી સદર મીલકત ઉપર અમો વેચાણ આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક - હીત સબંધ કે લાગ ભાગ કે દર - દાવો રાખેલો નથી કે રહેશે નહી.

સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓ જેવી કે કોમન પ્લોટ, કલબ હાઉસ,કોમન રોડ - રસ્તા વિગેરેનો તમો વેચાણ લેનારે તથા અન્ય માલીકોએ સહીયારો ઉપયોગ ઉપભોગ કરવાનો રહેશે અને કોઈને અડચણ થાય કે નડતર રૂપ થાય તેવું કોઈ વધારાનું બાંધકામ કે દબાણ કરવાનું નથી. તેમજ સદરહુ યોજનામાં આવેલ તમામ મકાનો માલીકોએ સહિયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ સહીયારો કરવાનો છે અને તેના મેઈન્ટેનન્સમાં કે અન્ય કાર્યોમાં કોઈએ કોઈપણ જાતનો વાંધો, અડચણ કે અંતરાય કરવાનો નથી.

સદરહુ **"બજરંગ હોમ્સ"** સ્કીમના બાંધકામ અંગે કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આફતો જેવી કે પુર, ધરતીકંપ, વાવાઝોડુ, આગ કે અન્ય કોઈ માનવ સર્જીત આફતો યુધ્ધ, હુલ્લડ, આંતર વિગ્રહને કારણે જાન માલની હાનિ સર્જાય, મકાનોને નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે મકાન માલીકની રહેશે તે બાબતે અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહુ જમીનના પૂર્વ દિશા તરફે ૧૦ ફુટ પહોળો રસ્તો પાછળ આવેલ રી-સર્વે નં. ૪૮૦ ના માલીકને આવવા જવાના રસ્તાનો કાયમી હક્ક છે અને ૧૦ ફુટ પહોળો રસ્તો મુકેલ છે.

સદરહુ રહેણાંકની યોજનાનું નામ **"બજરંગ હોમ્સ"** રાખેલ છે અને હંમેશા તે જ રહેશે અને કોઈપણ મકાન માલીક તે બદલી શકશે નહી.

સદરહુ મીલકત અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વિવાદ ઉભો થાય તો તેવા કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

-:: કરારનું રદ્દીકરણ ::-

જો આ કરારમાંથી કોઈપણ જોગવાઈ, કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા કોઈ નિયમો અને નિયમોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ અથવા બીન અમલપાત્ર બનતી હોય તો, તેવી જોગવાઈ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદા સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર હોવાનું ગણાશે.

પ્રમોટર આથી એવી સ્પષ્ટતા તેમજ જાહેર કરે છે કે બી. યુ. સી. (વસવાટનું પ્રમાણપત્ર) મળેથી ભવિષ્યની મળવાપાત્ર કોઈપણ એફ એસ આઈ અને ટેરેસ રાઈટમાં અમો પ્રમોટરના કોઈ હકક હિસ્સો રહેતો નથી. અને આવી જે કોઈ ભવિષ્યમાં એફ. એસ. આઈ. મળે તો તેના હકકદાર તમો એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારઅધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનૂન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાય ક્ષેત્ર મહેસાણાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ - દબાણને વશ થયા વિના અકકલ હોંશિયારીથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તારીખ :   /   / ૨૦૨૩

મત્તા : **બીજી તરફવાળા : લખી આપનાર : વેચાણ આપનાર :-**

બજરંગ ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર

(પટેલ ઘનશ્યામભાઈ માણેકલાલ)

સાક્ષીની સહીઓ :-

(૧) -----------------------------------

(૨) -----------------------------------

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ - ૧૯૦૮ ની કલમ - ૩૨ - એ મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા ફોટો અંગુઠાની છાપ
વેચાણ લેનાર

(......................................)

બીજી તરફવાળા
વેચાણ આપનાર

બજરંગ ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર

(પટેલ ઘનશ્યામભાઈ માણેકલાલ)

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મોજે-કડી, તા.કડી,પોસ્ટલ એડ્રેસ :- મકાન નં. ..... "બજરંગ હોમ્સ"

વેચાણ આપનારની સહી　　　　　　　　　　વેચાણ લેનારની સહી

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મોજે-કડી, તા.કડી,પોસ્ટલ એડ્રેસ :- મકાન નં. ..... "બજરંગ હોમ્સ"

વેચાણ આપનારની સહી વેચાણ લેનારની સહી