સબ-ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી (છાપરા) ની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂા.-------- /- અંકે રૂપિયા ------------ પુરાનો

એક તરફવાળા-વેચાણ આપનાર :- હિતેશ નરભેરામભાઇ ભાડજા

ઉ.આ.વ. : ૩૭, ધંધો : વેપાર, જાતે : હિન્દુ કડવા પટેલ

રહેવાસી :- "માં" સોમનાથ મંદિરની સામે, શાંતાદેવી રોડ, નવસારી તા.જી. નવસારી

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "એકતરફવાળા" યાને કે "વેચાણ આપનાર" "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વિશેષ ઇન્ફાસ્ટકચર નો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, એસાઇની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજા તરફવાળા-વેચાણ લેનાર :- -----------------

ઉ.આ.વ. : પુખ્ત વયના, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :- --------------------

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજાતરફવાળા" યાને કે "વેચાણ લેનાર " "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર ----- નો તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, એસાઇની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

Scanned with CamScanner

(એ) જત ડીસ્ટ્રીકટ નવસારીના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી શહેરના મોજે છાપરા ગામના (નવસારી નગરપાલિકામાં સમાવિષ્ટ) બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૮ પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ વાળી જમીન જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૪૩૪.૦૦ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબનું છે. કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એક તરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વંતત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી.

(બી) સદર ૪૩૪.૦૦ જમીન બીનખેતીની પરવાનગી મે. જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જીલ્લા પંચાયત કચેરી (મહેસુલ શાખા) વલસાડના હુકમ નં ડીપી/એન.એ/રજી. ૫/૮૨-૮૩ તા.૦૯-૧૧-૧૯૮૨ થી મેળવેલ હતી.

(સી) સદર મોજે છાપારા મુકામે આવેલ બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૮ વાળી જમીન ભેકાભાઇ સોમાભાઇ ટંડેલ નાનામે ચાલી આવેલ હતી. ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૮ વાળી જમીન ઉપર આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ વાળી જમીન ભેકાભાઇ સોમાભાઇ ટંડેલે પાસેથી (૧) વિદ્યાબેન શંકરાલલ દરજી તથા (૨) જગદીશચંદ્ર છોટાલાલ ગાંધીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી રૂા. ૨૩,૯૯૯/- અંકે રૂપિયા તેવીસ હજાર નવસો નવાણું પુરામાં વેચાણથી રાખેલી જે તારીખ ૦૧-૦૧-૧૯૮૩ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ મે. નવસારીના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ યાને કે હક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૩૭૬૦ થી પડેલ હતી. જે નોંધ તા. ૧૯-૧૨-૨૦૦૧ ના રોજ પડેલ હતી. જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી. ત્યારબાદ (૧) વિદ્યાબેન શંકરાલલ દરજી તથા (૨) જગદીશચંદ્ર છોટાલાલ ગાંધીએ પાસેથી (૧) ગુણવંતભાઇ ઈદુભાઇ ગજજર તથા (૨) અનિલભાઇ ઈદુભાઇ ગજજર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી રૂા. ૪૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાલીસ હજાર પુરામાં વેચાણથી રાખેલી જે તારીખ ૧૩-૦૯-૧૯૮૯ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ મે. નવસારીના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ યાને કે હક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૩૭૬૧ થી પડેલ હતી. જે નોંધ તા. ૧૯-૧૨-૨૦૦૧ ના રોજ પડેલ હતી. જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી.

Scanned with CamScanner

ત્યારબાદ (૧) ગુણવંતભાઇ ઇંદુભાઇ ગજ્જર તથા (૨) અનિલભાઇ ઇંદુભાઇ ગજ્જર પાસેથી હમો વેચાણ આપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી રૂા. ૪,૭૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાર લાખ પંચોતેર હજાર પુરામાં વેચાણથી રાખેલી જે તારીખ ૨૬-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ મે. નવસારીના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૨૭૫૦ થી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ યાને કે હક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૭૮૩૪ થી પડેલ હતી. જે નોંધ તા. ૦૩-૦૫-૨૦૧૩ ના રોજ પડેલ હતી. જે નોંધ તા. ૦૪-૦૭-૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી.

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર વેચાણ આપનાર દ્વારા **"SAFFRON HEIGHTS"** એ નામની રહેણાંક તથા વાણીજયની યોજના મુકવામાં આવેલ અને તેના અનુસધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુરી અથે નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ સમક્ષ રજુ કરેલ અને નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી તા. ૦૭-૦૬-૨૦૨૧ થી મંજુર કરેલ છે. (જેમને હવે પછી મંજુર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક/વાણીજય લાયક બાંધકામ કરવા સારુની રજાચીઠ્ઠી તા. ૦૭-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજ (પરવાનગી) નંબર - ૮૯૮ તથા મુકદમા નંબર -૨ તા. ૦૭-૦૬-૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી રજાચીઠ્ઠી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) સદર વિકાસ પરવાનગીની આ સાથે સામેલ છે.

(ઇ) એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલયમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલયમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક ---------------------- તારીખ-------------- ના રોજનો છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર થી સામેલ કરેલ છે.

(ઇ) અને આ રીતે મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચીઠ્ઠીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"SAFFRON HEIGHTS"** નામની યોજના કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **મજકુર યોજના** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેના ----- માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર ----- ની ચો.ફુટ યાને કે ----- ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમા આવેલ સમ ચોરસ મીટર બાલ્કની/વોશ એરીયા સહીતનીની મિલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનિટ" એ રીતે

Scanned with CamScanner

સંબોધવામાં આવેશે તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ------ સમ ચોરસમીટરનાં હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના ફકત વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવ્યા મુજબનું છ કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ હવે પછી સંયુકત રીતે **"કોમન એરીયા"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

- મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે **"મજકુર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવમાં આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૨ માં દશાવેલ છે.

- મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એફ) અને આ રીતે મજકુર મિલકતમાં એક તરફવાળા સીવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મિલકત એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં બીજા તરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મિલકત અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઇન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી. તેમજ બીજા અન્ય કોઇપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મિલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો ખોરાકી પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઇપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કે તેનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી.તેમજ મજકુર મિલકત કોઇને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઇપણ જાતનો હુકમ કોઇપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એક તરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મિલકત કે તેનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઇ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝવેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઇ પ્રોસીડીગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી.

Scanned with CamScanner

મજકુર મિલકત સહિતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનાર ને આપેલ છે. તેમજ મજકુર મિલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે. અને તેનાંથી વેચાણ લેનાર સંતોષ છે. અને તે રીતે મજકુર મિલકત એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂા. -------અંકે રૂા. ---- પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી મજકુર મીલકતનો એક કબજા વગરનો બાનાખટ નો કરાર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં તા.----- ના રોજ કરી આપેલ જે કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર નવસારી ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ------ થી તા.------ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જેના અનુસધાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં આજરોજ કરી આપેલ છે.

(જી) મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજા તરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે....

(૧) મજકુર **"SAFFRON HEIGHTS"** સ્કીમના તેના ------ માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર---- ની-------- ચોરસફુટ યાને કે ------ ચોરસ મીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ----સમ ચોરસ મીટરનાં હકકો સહીત તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના ફકત વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મિલકત કુલ રૂા. ---- અંકે રૂપિયા ----- પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. અને તે મુજબનો મજકુર મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ રૂા.---- અંકે રૂા.---- પુરામાં નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે. જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે. અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને આજરોજ સોપેલ છે. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં ગણાશે

Scanned with CamScanner

તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહી તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્રારા મજકુર મીલકત અંગે કોઇપણ જાતનાં વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી. અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારે આજરોજ વેચાણ લેનાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

અવેજની રકમ ચુકવ્યાની વિગત

બેકનુ નામ	ચેક નંબર	રકમ	તારીખ
કુલ રકમ ⇨			

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સીવાયની કિંમત છ એટલેકે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., મેઇનટેનન્સ, જી.ઇબી. શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઇપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે અલગથી ભોગવેલ છે.

(૩) આજરોજ વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકતનાં કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યેક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર મીલકતમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઇ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે. વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો કે તેમનાં વંશ વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઇ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર વસુલ આપવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાંહેધરી આપે જાહેર કરે છે કે...

Scanned with CamScanner

(૪-એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદીન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલા છે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછીના ઉપરોકત તમામ વેચાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનનાં એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઇપણ જાતનાં કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(૪/બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય માટે ભવિષ્યમાં કોઇ એસોસીએશન કોર્પોરેશન કે અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના થાય (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "મજકુર ઓગેનાઇઝેશન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તેમાં વેચાણ લેનારે સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે તેમજ સદરહુ યોજના માટે નકકી કરવામાં આવતી મેઇન્ટેનન્સની કાયમી તેમજ માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરાવની છે અને રહેશે તેમજ મજકુર ઓગેનાઇઝેશન વખતો વખત જે ઠરાવ કરે અને નીયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવું ફરજીયાત રહેશે.

(૪/સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં વેચાણ આપનાર તથા ઓગેનાઇઝેશનએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજમામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(૪/ડી) મજકુર યોજનાનાં વેચાણ આપનાર દ્રારા જે રીતે ઇલે.કનેકશન, વોટર લાઇન, ગટર લાઇન વિગેર આપવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ મજકુર મીલકતનમાં બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતનાં આંતરીક અને બાહય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીગ, કોલમ, સ્લેબ, વિગરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય ફલેટ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર વેચાણ આપનાર કે મજકુર ઓગેનાઝેશનની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હમેશા માટે **"SAFFRON HEIGHTS"** જ રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી. જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઇ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે - કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર ઓગેનાઇઝેશન ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજુર થઇ શકે તેવા હશે તોતે પેટે દંડની રકમ વેચાણ આપનાર અગર ઓગેનાઇઝેશન નકકી કરે તે મુજબની ચુકવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

Scanned with CamScanner

(૪/ઇ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં વેચાણ લેનારે કોઇ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીન કાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જાખમે તોડી પાડવામાં આવેશે અને તેવા બીન કાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૪/એફ) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે. તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૪/જી) મજકુર યોજનાનાં તમા યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોનાં દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ ઓર્ગેનાઇઝેશનને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૪/એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ, તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઇકામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક, વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચા ભરવાના વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે. અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયાં સુધી એર્ગેનાઇઝેશન દ્વારા કોઇ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે રૂા. ---- અંકે રૂા. ----- પુરા વેચાણ આપનાર ને ચુકવાના રહશે. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનાં રહેશે

Scanned with CamScanner

તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે ઓગેનાઇઝેશનમાં જમાં કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચમાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો -ધટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઇપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૪/આઇ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવમાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહી તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર ઓગેનાઇઝેશન તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જાખમે જે તે સરકારી અર્ધસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અથવા મજકુર ઓગેનાઇઝેશન તેવી ચુકવેલ રકમો ----- % ના વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર ઓગેનાઇઝેશન તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનો ખર્ચ તથા નુકશાની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવાની જવાદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર ઓગેનાઇઝેશન બોડ, ઓફ નોમીનીઝ જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(૪/જે) મજકુર યોજનાની કોમન રોડ રસ્તા તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(૪/કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક/વાણીજય હેતુ સારુ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યોને કોઇપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક/વાણીજય સીવાયનો કોઇ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર ઓગેનાઇઝેશન કે મજકુર યોજનાનાં કોઇપણ સભ્યને કોઇપણ જાતનો ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઉતરવુ પડે તો તેની સઘળી જવાદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૪/એલ) મજકુર મીલકતનો વેચાણ લેનાર જાતે તેમજ પોતાને ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજાતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યોજનામાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેના કુટુંબનાં સભ્યો ગંદકી કરવાની નથી.

Scanned with CamScanner

(૪/એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત અંગેનો કોઇપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઇપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઇપણ યુનિટ પાસે કે કોઇને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયેદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઇપણ જાતનુ નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઇપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઇપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર ઓગેનાઇઝેશનની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજુરી વગર લવવા લઇ જવાનો નથી.

(૪/એન) વેચાણ લેનાર વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત અન્ય કોઇપણ યુનિટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર ઓગેનાઇઝેશનની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઇપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ મિલકતનુ. બે કે તેથી વધુ યુનિટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી

(૪/ઓ) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકત સીવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઇપણ મીલકત એટલેકે કોઇપણ યુનીટએક તરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઇરછા મુજબ કોઇપણ વ્યકતિને તેમજ કોઇપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે. અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઇપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે-લેવડાવવાની નથી.

(૪/પી) બીજા તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકત બીજા તરફવાળાએ કોઇપણ જગ્યાએ કે કોઇપણ વ્યકતિને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર ઓગેનાઇઝેશનની લેખીત મંજુરી લીધા સીવાય કોઇપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર ઓગેનાઇઝેશનમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઇ કરવાની છે અને રહેશે.

(૫) મજકુર યોજનાની વાપર ઉપયોગ કરવા સારુની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) આવ્યા બાદ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ, વધારની એફ.એસ.આઇ, ટેરેસ રાઇટ તથા મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો કોઇ કલેઇમ રહેશે નહી અને તે અંગેના તમામ હકકો બીજા તરફવાળા વેચાણ લેનાર કે મજકુર ઓર્ગેનાઇઝેશનના રહેશે.

Scanned with CamScanner

(૬) મજકુર મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયત રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર મીલકત વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારુ જયાં જયાં અને જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો, વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭) આ લેખની કોઇપણ જોગવાઇ ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અને વીનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ લેખના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા તે નીયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવા જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ લેખની બાકીની જાગવાઇઓ આ લેખના અમલ વખતે લગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૮) જો આ દસ્તાવેજનાં લેખમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટાથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથીરીટી અગર સમક્ષ અધીકાર અગર એપલેટ ટીબ્યુનલ દ્રારા લાવવાનું રહેશે.

(૯) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી નવસારીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે. અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારુ થતો તમામ ખર્ચ જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટેશન ફી, ટાઇપીગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમા ખર્ચા, વેચાણ લેનાર ભોગવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧

:: મજકુર જમીનનું વર્ણન ::

એ સઘળી જમીન કે જે ડ્રીસ્ટ્રીકટ નવસારીના રજીસ્ટ્રેશન સબડીસ્ટ્રીકટ નવસારી શહેરના મોજે છાપરા ગામના (નવસારી નગરપાલિકામાં સમાવિષ્ટ) બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૮ પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ વાળી જમીન જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૪૩૪.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે : છાપરા મેઇન રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોત નંબર-૨ વાળી મિલકત આવેલ છે.

ઉત્તરે : બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૯ વાળી મિલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૭.૬૨ મીટર નો આંતરિક રસ્તો

પરિશિષ્ટ-૨

:: મજકુર મીલકતનું વર્ણન ::

પરિશિષ્ટ

એ સઘળી બાંધકામ સહીતની મીલકત કે ભાગ કે જે ડ્રીસ્ટ્રીકટ નવસારીના રજીસ્ટ્રેશન સબડીસ્ટ્રીકટ નવસારી શહેરના મોજે છાપરા ગામના (નવસારી નગરપાલિકામાં સમાવિષ્ટ) બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૮ પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ વાળી જમીન જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૪૩૪.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે **"SAFFRON HEIGHTS"** તરીકે ઓળખાય છે. સદર સ્કીમના ----- માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર ----- ની ચોરસફુટ યાને કે ------ સમ ચોરસ મીટર બાલ્કની/વોશ એરીયા સહીતની મીલકત તથા પ્લોટ નંબર-૧ ની સમ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ----- સમ ચોરસમીટર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા સદરહુ **"SAFFRON HEIGHTS"** સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી મીલકત

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારો એ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કરેલ છે. જે પક્ષકારોને તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી વારસો, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ, સકસેસર્સ વિગરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધન કર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે --------------------મતુ તત્રે ------------------------ શાખ

Scanned with CamScanner

વેચાણ આપનાર	સાક્ષી
------------------------------	------------------------
હિતેશ નરભેરામભાઈ ભાડજા	

Scanned with CamScanner

નોંધણી અધિનિયમની કલમ -૩૨(એ) મુજબ

ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી.

વેચાણ આપનાર

હિતેશ નરભેરામભાઇ ભાડજા

વેચાણ લેનાર

Scanned with CamScanner

-:: મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ-૧ ::-

વેચાણ આપનારની સહી :-----------------------

વેચાણ લેનારની સહી :-----------------------

Scanned with CamScanner

(૧૬)

<u>-:: મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ-૨ ::-</u>

વેચાણ આપનારની સહી :-----------------------

વેચાણ લેનારની સહી :-----------------------

Scanned with CamScanner