ઓનરશીપ બેઈઝથી ફ્લેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી , સબ-ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી , નવસારી જીલ્લાના , નવસારી તાલુકાનાં , મોજે ગામ છાપરા ભુવનેશ્વરી સોસાયટીની સામે આવેલ રે.સ.નં. ૧૧૭/૨ પૈકી રહેણાંક ઉપયોગી બીનખેતી ૪૧૪૮.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧(એ) વાળી ૫૨૧.૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર " હિર કોટેજ _ એ " નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદર બહુમાળી ઈમારતમાં ------- ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. ----- વાળી સ્થાવર મિલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ----------------- /- અંકે --------------------- રૂપિયા પુરાનો.

નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી બાંધકામ અંગેની પરવાનગી રજાચિઠી નંબર - ૫૪૩ તથા મુકદમા નંબર _ ૨૬૧ , તારીખ ૩૧/૦૫/૨૦૧૮ .

સંવત **૨૦૭૪ ના --------- સુદ ---- ને વાર ---- વાર તારીખ --- મી માહે ------- સને ૨૦૧૮** ના અંગ્રેજી દીને હમો નીચે જણાવેલ પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરવામા આવેલ છે.

-: લખાવી લેનાર :-

શ્રી -------------------------- .

ઉ.આ.વ. -- , ધંધો -------- , ફોન નં. -------------------

P.A NO. ------------------------------ ,

આધાર નંબર - ----------------------- ,

રહેવાસી. ----------------------------- નાને

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી , વહીવટકર્તા , પ્રબંધક , પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે .)

-: લખી આપનાર :-

શ્રી નરેન્દ્રભાઇ કુંવરજીભાઇ ટાંક . ઉ.આ.વ. ૩૨ , ધંધો વેપાર, રહેવાસી : ૨૧/એ , ગોવિંદ પાર્ક સોસાયટી , સીધીકેમ્પ રોડ , નવસારી. તા.જી. નવસારીનાને. , PAN. AEYPT3189H , આધાર નં. :- ---------------------- , ફોન નં :- ૯૯૨૪૯ ૧૮૭૯૪ ,

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી , વહીવટકર્તા , પ્રબંધક , પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે .)

. . . તે લખી આપનાર

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર / એલોટી જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર આ ફ્લેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

(૧) જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારી મોજે ગામ છાપરા ના ભુવનેશ્વરી સોસાયટીની સામે આવેલ રે.સં.નંબર _ ૧૧૭/૨ વાળી ખેતીની જમીન મૂળ માલિક વસનજી જેરામભાઇ ના

નામે ચાલી આવેલ હોય . તેમનુ તા. ૧૯/૧૦/૧૯૫૪ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટી ના વારસદાર તરીકે છીમાભાઇ વસનજીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ . જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૮૯ થી પાડવામાં આવેલ અને તે પ્રમાણિત થયેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન છીમાભાઇ વસનજીભાઇ ના નામે ચાલી આવેલ હોય અને સદરહુ જમીન વડીલોપાર્જીત હોય જેથી તેમણે સદરહુ જમીનમાં સામાયિકમાં નામ દાખલ કરવા છાપરા ગ્રામપંચાયત દફતરે અરજી કરતાં નોંધ નં. ૩૦૬૩ થી નીચે મુજબ ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ . (૧) છીમીબેન - ધણીયાણી મૈયત તા. ૨૭/૬/૧૯૯૫ , (૨) મગનભાઇ છીમાભાઇ (મૈયત) જેમના વારસદારો (એ) જશુબેન મગનભાઇ (બી) અલ્પેશ મગનભાઇ (સી) સગીર ચેતન મગનભાઇ (૩) મનુભાઇ છીમાભાઇ (પુત્ર) , (૪) ઘેલાભાઇ છીમાભાઇ (પુત્ર) , (૫) ભાનુબેન ઉર્ફે પાલીબેન તે છીમાભાઇની પુત્રી ગોકળભાઇ ની પત્ની , (૬) કંચનબેન તે છીમાભાઇ ની પુત્રી શેલૈષભાઇ નાનુભાઇની પત્ની ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ .

ત્યારબાદ તા. ૨૦/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ છીમાભાઇ વસનભાઇનું અવસાન થતા તેના સીધીલીટીના વારસદાર ના નામો નોંધ નં. ૬૬૫૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે નીચે મૂજબ છે.(૧) છીમીબેન છીમાભાઇ પટેલ - મૈયત તા. ૨૭/૬/૧૯૯૫ , (૨) મગનભાઇ છીમાભાઇ (મૈયત) તા. ૨૧/૦૨/૧૯૮૬ (૩) મનુભાઇ છીમાભાઇ (પુત્ર) (૪) ઘેલાભાઇ છીમાભાઇ (પુત્ર) , (૫) ભાનુબેન ઉર્ફે પાલીબેન તે છીમાભાઇની પુત્રી ગોકળભાઇ ની પત્ની , (૬) કંચનબેન તે છીમાભાઇ ની પુત્રી શેલૈષભાઇ નાનુભાઇની પત્ની (૭) જશુબેન મગનભાઇ પટેલ , (૮) અલ્પેશ મગનભાઇ પટેલ , (૯) ચેતનભાઇ મગનભાઇ

પટેલ (૧૦) પરેશભાઇ ગોકુળભાઇ પટેલ (મરણ) (અપરણિત) , (૧૧) ભરતભાઇ ગોકુળભાઇ પટેલ , (૧૨) હર્ષદ ગોકુળભાઇ પટેલ (૧૩) કરૂણાબેન ગોકુળભાઇ પટેલ ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનાં માલિકો પૈકી અલ્પેશભાઇ મગનભાઇનું અવસાન તા. ૧૫/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ નવસારી મુકામે થયેલ તેમના સીધીલીટીનાં વારસદારોની નોંધ નં. ૭૫૯૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે વારસોનાં નામ નીચે મુજબ છે. (૧) શાંતાબેન અલ્પેશભાઇ પટેલ , (૨) પ્રશાંતકુમાર અલ્પેશભાઇ પટેલ , (૩) ક્રિશકુમાર અલ્પેશભાઇ પટેલ ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલિકો પૈકીનીચે જણાવેલ માલિકોએ તા. ૧૫/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ અવેજી રીલીઝ ડીડ નં. ૧૬૪૯ થી પોતાના હકકો સદરહુ જમીન માં કમી કરેલ જેના નામો નીચે મૂજબ છે. (૧) જશુબેન તે મગનભાઇ છીમાભાઇ પટેલની પત્ની , (૨) ચેતનભાઇ મગનભાઇ પટેલ , (૩) મનુભાઇ છીમાભાઇ પટેલ , (૪) ઘેલાભાઇ છીમાભાઇ પટેલ , (૫) કંચનબેન છીમાભાઇ પટેલ ના નામો સદરહુ રીલીઝ ડીડના આધારે તા. ૨૦/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ નં. ૭૫૯૯ થી કમી કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલિકો એ હયાતીમાં તા. ૩૦/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ વહેંચણકરાર બનાવેલ જે વહેંચણ કરાર મુજબ સદરહુ જમીન નીચે જણાવેલ ઇસમોને હિસ્સે આવેલ (૧) જશુબેન તે મગનભાઇ છીમાભાઇ પટેલની પત્ની , (૨) ચેતનભાઇ મગનભાઇ પટેલ ,(૩) મનુભાઇ છીમાભાઇ પટેલ , (૪) ઘેલાભાઇ છીમાભાઇ પટેલ , (૫) કંચનબેન છીમાભાઇ પટેલ ની પુત્રી તે શૈલેષભાઇ નાનુભાઇની પત્ની ના હિસ્સે આવેલ જેની નોંધ

ગામ ના નમુના નં. _ ૬ હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૭૮૧૩ થી પાડવામાં આવેલ અને તે નોંધ નામંજુર કરવામાં આવેલ . જે નોંધ અંગે મદદનીશ કલેકટર દફતરે અપીલ કરવામાં આવેલ જે અંગેનો હુકમ નં. આરટીએસ અપીલ ૧૮૭/૧૩ થી સદરહુ નોંધ નં. ૭૮૧૩ ને મંજુર કરતો હુકમ કરવામાં આવેલ . જે હુકમની નોંધ ગામ ના નમુના નં. _ ૬ હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૮૦૫૨ થી પાડવામાં આવેલ અને તા. ૦૩/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ ખેતીની જમીન તેઓ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૪૨૪ , તા. ૧૪/૦૮/૨૦૧૪ થી હમો વેચાણ આપનારે વેચાણ રાખેલ અને માલિક બનેલા. જેની નોંધ નોંધ ગામ ના નમુના નં. _ ૬ હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૮૩૫૫ થી પાડવામાં આવેલ અને તા. ૧૫/૦૯/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ખેતીના આસનેથી બિનખેતીના આસને યાને બિનખેતીના હેતુ માટે હેતુ ફેર હમો વેચાણ આપનારે કલેકટરશ્રી નવસારીમાં અરજ કરતા તેમના તરફથી તેમના હુકમ નં. સીએચ/ એનએ / રજીનં. ૧૧૧/૧૬-૧૭ વશી ૩૯૯ થી ૪૦૩ /૨૦૧૭ , તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૭ થી જમીન બિનખેતી ની કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. -૬ ના હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૯૪૩૭ થી પાડવામાં આવેલ અને તે પ્રમાણિત થયેલ . ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં કે.જે.પી. દૂરસ્તી કરવામાં આવેલ અને મે.ડીસ્ટ્રીકટ ઇનસ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડસ નવસારી નાએ કે.જે.પી. દુરસ્તી કરવા હુકમ કરેલ જે કે.જે.પી. દુરસ્તી પત્રક ૭૭ મુજબ ૧ થી ૫ પ્લોટો તથા કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાની સાતબાર અલગ કરવામાં આવેલ . જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૯૬૮૩ થી પાડવામાં આવેલ અને તે પ્રમાણિત થયેલ .

જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારી મોજે ગામ છાપરા ના ભુવનેશ્વરી સોસાયટીની સામે આવેલ રે.સં.નંબર _ ૧૧૭/૨ પૈકી વાળી રહેઠાણ ઉપયોગી બિનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧ _એ નુ માપ નીચે મૂજબ છે.

પ્લોટ નંબર	**ક્ષેત્રફળ**
૧ (એ)	૫૨૧.૦૦ ચો.મી.

સદરહુ બિનખેતી ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે **નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી રજાચિઠી નંબર - ૫૪૩ તથા મુકદમા નંબર - ૨૬૧ , તારીખ - ૩૧/૦૫/૨૦૧૮ થી પરવાનગી આપવામાં આવી છે.** મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ એ-ટાઇપ બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (દુકાન+પાર્કિંગ) (૬ દુકાન) , પ્રથમ માળ (દુકાન + રહેણાંક) (૬ દુકાન + ૪ ફલેટ) , બીજો થી સાત માળ (દરેક માળે ૬ ફલેટ એમ કુલ ૩૬ ફલેટ) , આઠમો માળ (૪ ફલેટ) એમ કુલ ૧૨ દુકાન તથા ૪૪ ફલેટના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરનાં કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(૩) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક , હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદરહુ જમીન ઉપર **“ હિર કોટેજ _ એ “** નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર **“ હિર કોટેજ _ એ “** નામના પ્રોજેકટનું આજદીને જેટલી એફ.એસ.આઇ. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપેલ

ફલેટનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને બીજા પક્ષનાને ટી.ડી.આર. દ્રારા કે અન્ય કોઇ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ તરીલે મળવાપાત્ર બનેતો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઇ. પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટના કોઇપણ બિલ્ડીગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની **“ હિર કોટેજ _ એ “** નામના પ્રોજેકટની પુરેપુરી એફ.એસ.આઇ. સંપૂર્ણ માલીકી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પ્રથમ પક્ષનાને આપેલ છે. આવી વધારાની એફ.એસ.આઇ નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીગની ઉપર થવાનુ છે જેની સંપૂર્ણમાલીકી હમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. યાને સદરહુ મિલકતની ટેરેસની માલીકી હકકો હમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. અને તેના ઉપર બાંધકામ કે સાઇન બોર્ડ કે જાહેરાત બોર્ડ ના હકક અધિકાર હમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. પરંતુ પાઇપલાઇન , ટાંકી વિગેરે ટેરેસમાં હોવાથી સાફ-સફાઇ રીપેરીગની જવાબદારી તમો પ્રથમ પક્ષનાની રહેશે. તે માટે વખતો વખત ટેરેસમાં આવજાવ કરી શકશો. તે સાથે સંમત થઇને તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સદરહુ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પ્રથમ પક્ષનાનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઇ વાંધ લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થશે સહી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટના બે ભાગલા પાડી પ્લાન મંજુર કરાવવો કે રીવાઇઝ પ્લાન કરાવવો તેમજ પ્લાનમાં કોઇપણ મંજુરીને પાત્ર ફેરફાર કરાવવા માટે પ્રથમ પક્ષનાની આ વેચાણ કરારથી સહી સંમતી ગણી લેવાની રહેશે.

(૪) જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારી મોજે ગામ છાપરા ના ભુવનેશ્વરી સોસાયટીની સામે આવેલ રે.સં.નંબર _ ૧૧૭/૨ પૈકી વાળી રહેઠાણ ઉપયોગી ૪૧૪૮.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧(એ) વાળી ૫૨૧.૦૦ ચો.મી. જમીન

ઉપર આવેલ “ હિર કોટેજ _ એ “ નામની બહુમાળી ઈમારત નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. **સદરહુ બહુમાળી ઈમારતમાં એ-ટાઈપ બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (દુકાન+પાર્કિંગ) (૬ દુકાન) , પ્રથમ માળ (દુકાન + રહેણાંક) (૬ દુકાન + ૪ ફ્લેટ) , બીજો થી સાત માળ (દરેક માળે ૬ ફ્લેટ એમ કુલ ૩૬ ફ્લેટ) , આઠમો માળ (૪ ફ્લેટ) , એમ કુલ ૧૨ દુકાન તથા ૪૪ ફ્લેટના** બહુમાળી ઈમારતના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેની વિગત તથા ચતુરસીમા આ સાથે નીચે શીડયુલ _ એ માં આપવામાં આવેલ છે. સદર ઈમારત માં ------- ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નંબર ----- નુ કોરપેટ એરીયા ----- ચો.ફૂટ છે. જેનાં ------- ચો.મી. થાય છે. સદરહુ મિલકતની વિગત પરિશિષ્ટ _ એ માં તથા ચતુરસીમા પરિશિષ્ટ _ બી માં **આપવામાં આવેલ છે.**

એલોટી પ્રયોજક પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે

(૧) બાલ્કની/વરંડા (૧)----------- ચો.મી.

(૨) બાલ્કની/વરંડા (૨) ----------- ચો.મી.

(૩) વોશ એરીયા બાલ્કની ---------- ચો.મી.

(૪) ખુલ્લી ટેરેસ ---------- ચો.મી.

(૫) ખુલ્લુ પાર્કીગ / કવર્ડ પાર્કીગ _ સરકારી નીતિનિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ પ્રયોજક દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે. તે ખરીદવા સહમત થયા છે.

સદરહુ મિલકતની વિગત પરિશિષ્ટ _ એ માં તથા ચતુરસીમા પરિશિષ્ટ _ બી માં **આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ફલેટ તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા . ------------- અંકે રૂપિયા -------------------------- પુરામાં વેચાણ આપવામાં છે. સદરહુ મિલકત ફલેટ ને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ - સી માં આપવામાં આવેલ છે . સદરહુ મિલકત ફલેટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.**

(૫) સદરહુ મિલકત ફલેટ નાં અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

તારીખ	**વિગત**	**રકમ**
	કુલ	

બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પ્રથમ પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો , પ્રથમ પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પ્રથમ પક્ષનાએ , બીજા પક્ષનાને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયા સુધી પ્રથમ પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે , દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો પ્રથમ પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના

સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દર પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૬) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ કોમન ફેસેલીટીઝ યાને કે એકસ્ટ્રા એમેનીટીઝ જેવી કે સોસાયટીની કોમન સી.ઓ.પી. , પાર્કીગ તથા સોસાયટીની અન્ય ખુલ્લી જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટની ટેરેસ વિગેરે જેવી કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો તમામ હકક તમો ખરીદનાર પ્રથમ પક્ષનાનો રહેલો છે અને તે તમામ સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટના દરેક સભ્યોએ સંયુકત રીતે વાપરવાની રહેશે. અને આ તમામ સુવિધાઓ હમો બીજા પક્ષનાએ સોસાયટીના હેતુ માટે જ ઉપયોગ આવે તે હેતુથી બનાવેલ હોય તેથી હમો બીજા પક્ષના જયારે સોસાયટીનું પઝેશન સુપ્રત કરીશુ ત્યારે આ તમામ ફેસેલીટીઝમાં તમો દરેક સભ્યોનો વાપરવાનો હકક હિસ્સો રહેલો છે જેમાં હમો બીજા પક્ષનાનો કોઇ હકક હિસ્સો રહેશે નહી કે રાખીશુ નહિ. તેમજ સદર સોસાયટીનું સર્વિસ સોસાયટી અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન જીલ્લા રજીસ્ટ્રારમાં કરાવીને હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પ્રથમ પક્ષનાને તથા સોસાયટીના દરેક સભ્યોને સુપ્રત કરવાનું રહેશે.

(૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો મિલકત ફલેટ અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો આવેલ છે . તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક , હિસ્સો , હિત-ભાગ , દર-દાવો , લાગ-ભાગ નથી કે સદરહુ ફલેટ ઉપર કોઇનો વારસાઇ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઇની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઇ જામીનગીરી સ્વીકારેક નથી . તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા મિલકત ફલેટ અંગેનો અવેજનો સંપૂર્ણ 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 વરસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ , વાલી , વારસોનો કે કોઇપણનો પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવમાં આવે છે.

(૯) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા મિલકત ફ્લેટ અંગેના જે કોઇ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો , ઈલે. મીટર બીલ , કોર્પોરેશનનાં હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે... જે ભરવાના થાય તે અમોએ કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ ફ્લેટ તમો તમારા નામે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ફ્લેટ તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તે ન થતા અમો તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશુ . તેમજ આ ફ્લેટ અંગેના કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઇ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર રહેશે.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી ફ્લેટ અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૧) સદરહુ પરિયોજનામાં એલોટીને એલોટ કરેલ બિલ્ડીગના અગાસી ઉપર તેમજ બિલ્ડીગની બહારની બાજુ તથા પરિયોજાનના માર્જીન , સી.ઓ.પી. કમ્પાઉન્ડમાં કોઇપણ

નામની તકતી , સાઇન બોર્ડ , જાહેરાત અથવા જાહેર ખબર લગાડી શકશે નહી. અગાસી તેમજ કમ્પાઉન્ડના માર્જીનમાં તકતી લગાડવાનો સાઇન બોર્ડ , જાહેરાત અથવા જાહેર ખબરના સંપૂર્ણ હકક અધિકાર પ્રમોટરનો રહેશે. અને તે માટે જરૂરી પરમીશન પ્રમોટર પાસે લેવાની રહેશે.

(૧૨) ક્ષતીની જવાબદારી

એવુ , કબુલ કરવામા આવે છે કે વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી , ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમા કોઇપણ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા , તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નીષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટરની પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો જે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી. અથવા ખામીઆ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ , સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવા ની જોગવાઇમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોઇ.

(૧૩) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત ફલેટ જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ મિલકત ફલેટમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઇ હકક તેમજ કોઇ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી .

(૨) સદરહુ મિલકત ફલેટ વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ મિલકત ફલેટ વેચાણ આપેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે , અને ખરીદેલ મિલકત ફલેટ નો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૩) સદરહુ મિલકત ફલેટ હોલ્ડરો એ પોતાના ફલેટ માં ભારે મશીનરીનો ઉપયોગ કરવાના રહેશે નહી. કે સદરહુ ફલેટ મા કોઇપણ જાતની ધંધાકીય પ્રવૃત્તી કરવાની રહેશે નહી. સદરહુ ફલેટ ના સોસાયટીના તમામ હોલ્ડરોએ મળી ભવીષ્યમા સર્વીસ સોસાયટી બનાવવાનુ નક્કી કરે તો તમો વેચાણ લેનારે તેમા સભાસદ બનવાનુ રહેશે. તથા બહુમાળી ઈમારતમા આવતા નીભાવખર્ચ પણ તમારે સરખે હીસ્સો આપવાના રહેશે.

(૪) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત ફલેટ માં અમારા નામનુ દ.ગુ.વિ. કંપનીનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ _ ૧૫ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ , લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ જેનુ. તમો આથી વચન , વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવેન્યુ રેકર્ડસ , વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી (૧૫) દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ

ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે , જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૫) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત ફ્લેટ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કનેકશનો જે કાંઇ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઇ કરવાનો રહેશે . તેમજ સદરહુ મિલકત ફ્લેટ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થાયની તારીખથી (૧૫)દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે , તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત ફ્લેટ સંબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તો વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

(૬) આ આપણ બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટને લગતા કોઇપણ પ્રકારનાંકોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન નવસારી શહેર રહેશે.

(૭) સદરહુ ફ્લેટ નો પાકો દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર , રજીસ્ટ્રેશન ફી , વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે , એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

(૧૪) સદરહુ મિલકત ફ્લેટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ _ ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ 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 આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ " રેરા " કાયદાની જુદી _ જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૫) કરાર રદ કરવા બાબત

આ કરારની કોઇપણ જોગાવઇ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોઇ એટલા પુરતુ અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જોઇએ તેટલા પ્રમાણ માં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૬) વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જપમા અર્થઘટન , શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વીગેરે . . . . .બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૧૭) આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત દુકાન / ફ્લેટ અંગેના ટાઇટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે તે તમોને સોપેંલ છે. તે તમોએ જોઇ તપાસીએ સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો નથી તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

(૧) ---------------- એડવોકેટનું ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની નકલ.

(૨) રજા ચિઠ્ઠી અનુ નં. ૫૪૩ , મુકદમા નં. ૨૬૧ , તા. ૩૧/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ રે.સ.નં. ૧૧૭/૨ વાળી જમીન ઉપર બાંધકામ અંગેની પરવાનગી , પ્રમાણપત્ર તથા મંજુર થયેલ પ્લાન ની નકલ .

(૩) સાત-બાર ની નકલ .

(૪) “ રેરા “ નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર

<u>પરિશિષ્ટ - એ</u>

-: જમીનનું વર્ણન :-

જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારી મોજે ગામ છાપરા ના ભુવનેશ્વરી સોસાયટીની સામે આવેલ રે.સં.નંબર _ ૧૧૭/૨ પૈકી વાળી રહેઠાણ ઉપયોગી ૪૧૪૮.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. _ ૧ (એ) વાળી ૫૨૧.૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર “ હિર કોટેજ _ એ “ નામની બહુમાળી ઇમારતો નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ બહુમાળી ઇમારતમાં એ-ટાઇપ બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (દુકાન+પાર્કિંગ) (૬ દુકાન) , પ્રથમ માળ (દુકાન + રહેણાંક) (૬ દુકાન + ૪ ફ્લેટ) , બીજો થી સાત માળ (દરેક માળે ૬ ફ્લેટ એમ કુલ ૩૬ ફ્લેટ) , આઠમો માળ (૪ ફ્લેટ) , એમ કુલ ૧૨ દુકાન તથા ૪૪ ફ્લેટ ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

પુવॅ :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

<u>પરિશિષ્ટ _ ૨</u>

-: જમીન ઉપર બાંધકામનું વિગતવાર વર્ણન :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ _ ૧ માં દર્શાવેલ " હિર કોટેજ - એ " ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત માં ------- ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નંબર ----- નુ કોરપેટ એરીયા ----- ચો.ફૂટ છે. જેનાં ------- ચો.મી. થાય છે. સદરહુ જમીન માં ફાળે આવતો વણવહેંવાયેલ ------ ચો.મી. હિસ્સા સહિતની મિલકત વેચાણ આપેલ છે.

જેની ચતુ:ર્સિમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

પુવॅ :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

<u>પરિશિષ્ટ _ ૩</u>

<u>-: સહીયારી સુવીધા :-</u>

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ _ ૧ માં જણાવેલ **" હિર કોટેજ _ એ "** નામના બહુમાળી ઈમારતમાં માં કોમન સુવિધાઓ જેવી કે પાર્કીગ , લીફટ , દાદર વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ તમામ સુવિધા **" હિર કોટેજ _ એ "** ના તમામ

દુકાન / ફ્લેટ હોલ્ડરો વચ્ચે સહિયારી તથા મજમૂ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે . તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમૂ સુવિધાનો કોઇપણ દુકાન/ફ્લેટ એ કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહિ પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકક નો દાવો નહિ કરી શકે .

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

અત્રે . . . . .મતુ તત્રે. . . .. શાખ

--------------------------- ------------------------

શ્રી નરેન્દ્રભાઇ કુંવરજીભાઇ ટાંક