-:રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર -:..:-

-:: ફ્લેટનો વેંચાણ દસ્તાવેજ ::-

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ)

શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના મુખ્ય શહેર જુનાગઢ માં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગામ મોજે જુનાગઢના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૫/પૈકી-૨ ની જમીન હેકટર-આરે-ચો.મી.૧-૦૮-૨૫ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.મીટર ૧૭૭૩.૧૫ આશરેના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા તેના ઉપર બંધાયેલ બહુમાળી ઈમારત જે "સાલટોરા ગ્રીન" નામના બહુમાળી બિલ્ડીગમાં .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર-............. ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર .... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર .... આશરે ધરાવતો ફ્લેટ તેના ફ્લોરીગથી સીલીંગ સુધીના માલીકી હકકો સાથે, ઓનરશીપ માલીકી ધોરણે હાલની બજાર કિંમતે કુલ રૂ............./- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેંચાણનુ દસ્તાવેજ..

જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ બાંધકામ રજાચીઠ્ઠી નંબર-007BP22231498 Date: 12/12/2022 તથા B.U. PERMISSION Eng.Ja.No.......... Date:.............

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તા...../....../૨૦૨૩ ના નીચે દર્શાવેલ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે...

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

(૧) શ્રી.................................... ઉ.વ..........આ.,
ધંધો :.............. , (PAN :)

(૨) શ્રી.................................... 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.)

લખી આપનાર / જમીન માલીક / બીજા પક્ષવાળા :

"માધવ ડેવલોપર્સ"ના નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો... PAN :ABVFM0670Q

(૧) શ્રી પ્રકાશ રમણલાલ શાહ, ઉ.વ.૬૯ આ.,
ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

(૨) શ્રી શ્રેય પ્રકાશભાઈ શાહ, ઉ.વ.૪૨ આ.,
ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

(૩) શ્રી શશીકાંત ઓધવજીભાઈ ભોજાણી, ઉ.વ.૬૧,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

(૪) શ્રી યોગીન શશીકાંત ભોજાણી, ઉ.વ.૨૬ આ.,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

(૫) સલીમ અલારખા મુળીયા, ઉ.વ.૬૦ આ.,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–મુસ્લીમ, રહે.જુનાગઢ

(૬) ઈબ્રાહીમ અલારખા મુળીયા,ઉ.વ.૬૪ આ.,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–મુસ્લીમ, રહે.જુનાગઢ

(૭) શ્રી વસંતભાઈ માધવજીભાઈ કાવાણી, ઉ.વ.૫૬ આ.,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

(૮) શ્રી નવનીત ભિખાભાઈ પટોળીયા, ઉ.વ.૫૨ આ.,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

(૯) શ્રી કૌશીકકુમાર ગોરધનભાઈ ભલાણી, ઉ.વ.૪૯ આ.,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

(૧૦) શ્રી ભરતકુમાર રમણીકલાલ સોભાસણા, ઉ.વ.૪૭ આ.,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

(૧૧) શ્રી ઝંખના રમણીકલાલ ગણાત્રા, ઉ.વ.૫૩ આ.,
ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ, રહે.જુનાગઢ

બધાનું સરનામુઃ C/O: માધવ ડેવલોપર્સ, ઓફીસ નંબર–૧૮, અક્ષર પલાઝા–૧, ઝાંઝરડા બાયપાસ ચોકડી, જુનાગઢ.

ઉપરોકત ક્રમ નંબર–૧ જાતે તથા પેઢીના અધિકૃત વહીવટ કર્તા તરીકે..

(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 વખતો વખતના 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.........

<u>મિલ્કતના ટાઈટલની વિગત :-</u>

//૧// સદરહુ જુનાગઢના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૫ ની જમીન પ્રમોલગેશન નોંધ નંબર–૨૭ થી ૧) કાસમ, ૨) જમાલ તથા ૩)ઈસ્માઈલ મામદના ખાતે આવેલ હતી. ત્યારબાદ ઉપરોકત સહમાલીકો પૈકી જમાલ મામદનુ અવસાન થતા તેઓના સીધીલીટીની એકમાત્ર વારસપુત્રી હલીમા જમાલનુ નામ સદરહુ ખાતામા દાખલ કરવામા આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રકે ગામ નમુના નંબર–૬ મા નોંધ નંબર–૯૩૦ તા.૧૦/૧૦/૧૯૭૦ ની દાખલ કરવામાં આવેલ.

//૨//		ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત સહમાલીકો પૈકી ઘાંચી ઈસ્માલ મામદએ ઉપરોકત સહમાલીકો પૈકી ઘાંચી કાસમ મામદ તથા હલીમાબાઈ જમાલ પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબર-૧૪૫ ની એકર ૨-૧૬ ગુંઠા ખેતીની જમીન પરત્વે તેમનો હકક હીસસો રજી.વેંચાણ દસ્તાવજે અનુક્રમ નંબર-૧૩૮૧ તા.૬/૧૧/૧૯૭૦ ના રોજથી વેંચાણ લીધેલ હતી. અને તે અંગેની નોંધ હકક પત્રકે ગામ નમુના નંબર-૬ મા નોંધ નંબર-૯૩૩ તા.૧૦/૧૧/૧૯૭૦ ની દાખલ કરવામાં આવેલ.

//૩//		ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત ખાતેદાર ઘાંચી ઈસ્માઈલ મામદ કચરાનુ તા.૨૮/૧૨/૧૯૮૪ ના રોજ અવસાન થતા તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧)હાજરાબેન, ઈબ્રાહીમ, ૩) અમીન, ૪) હનીફ, ૫) અબ્દુલ, ૬)નુરમહમદ, ૭) મહમદ, ૮) ફાતમા, ૯) હવાબાઈ, ૧૦) સારબાઈ તથા ૧૧) આયસાબેન ઈસ્માઈલના નામો વારસાઈની દાખલ કરવામાં આવેલ હતા. જે અંગેની વારસાઈ નોંધ હકક પત્રકે ગામ નમુના નંબર-૬ મા નોંધ નંબર-૧૮૫૩ તા.૧/૨/૧૯૮૫ ની દાખલ કરવામાં આવેલ.

//૪//		ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત સહમાલીકો પૈકી આયસાબેન ઈસ્માઈલએ ઉપરોકત ખાતાની જમીન અંગે પોતાનો હકક હીસ્સો ઉઠાવી લેતા તેઓનુ નામ કમી કરવામાં આવેલ હતુ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રકે ગામ નમુના નંબર-૬ મા નોંધ નંબર-૨૨૨૫ તા. ૧૬/૮/૧૯૮૮ ની દાખલ કરેલ નોંધ મંજુર કરવામાં આવેલ.

//૫//		ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત સહમાલીકો પૈકી હાજરાબેન ઈસ્માઈલનુ તા.૩/૧૨/૧૯૮૮ ના રોજ અવસાન થતા તેમજ અન્ય સહમાલીકો અમીન, નુરમહમદ, ફાતમાબેન, હવાબેન તથા સારબાઈ ઈસ્માઈલએ ઉપરોકત ખાતાની જમીન અંગે પોતાનો હકક હીસ્સો ઉઠાવી લેતા તેઓનુ નામ કમી કરવામાં આવેલ હતા. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રકે ગામ નમુના નંબર-૬ મા નોંધ નંબર-૯૬૧૯ તા.૨૦/૫/૨૦૦૧ ની દાખલ કરેલ નોંધ મંજુર કરવામાં આવેલ. આમ સદરહુ જમીન ૧) ઈબ્રાહીમ ઈસ્માઈલ, ૨) અબ્દુલભાઈ ઈસ્માઈલ ૩) હનીફભાઈ ઈસ્માઈલ તથા ૪) મહમદભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરાની સહમાલીકી કબજા ભોગવટાની બનેલ હતી.

//૬//		ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત સહમાલીકોએ સંયુકત ખાતાની જમીન અંગે ઘરમેળે સમજુતીથી વહેંચણી કરતા સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૫/પૈકી.-૨ ની જમીન હેકટર-આરે-ચો.મી.૧-૦૮-૨૫ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન હનીફભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા તથા અબ્દુલભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરાના ભાગે અને હીસ્સે આવેલ હતી. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમા હકક પત્રકે ગામ નમુના નંબર-૬ મા નોંધ નંબર-૧૭૧૪૬ તા.૧૮/૧૧/૨૦૦૯ ના રોજથી દાખલ થયેલ નોંધ મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

//૭//		ત્યારબાદ સદરહુ જુનાગઢના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૫/પૈકી.-૨ ની જમીન હેકટર-આરે-ચો.મી. ૧-૦૮-૨૫ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેના ઉપરોકત માલીકો શ્રી હનીફભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા વિગેરેની જમીન રહેણાંકના હેતું માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અમોએ તેનો ધોરણસરનો લે-આઉટ પ્લાન તૈયાર કરાવી શ્રી કલેકટર સાહેબ, કલેકટર કચેરી-જુનાગઢને અરજ

અહેવાલ કરતા અને તે અંગેનો ધોરણસરનો તુમાર ચાલી જતા છેવટમાં શ્રી કલેકટર સાહેબ-જુનાગઢના બીનખેતી હુકમ નંબર-લેન્ડ/૧/સી/એન.એ.રજી.નં.૭/ ૧૮-૧૯ તારીખ ૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજથી સદરહુ જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપી સાથે રાખેલ જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે નોંધ નંબર- ૨૭૦૧૧ તા.૨૭/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજથી થયેલ છે.

//૮// ત્યારબાદ સદરહુ જુનાગઢ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગામ મોજે જુનાગઢના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૫/પૈકી.-૨ ની જમીન હેકટર -આરે-ચો.મી.૧-૦૮-૨૫ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.મી.૧૭૭૩.૧૫ આશરેની ખુલ્લી જમીન તેના ઉપરોક્ત માલીક શ્રી હનીફભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા તથા શ્રી અબ્દુલભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા પાસેથી જુનાગઢ સબ-રજી.કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબર-૪૪૦૧ તારીખ ૨૭/૬/૨૦૧૯ ના રોજથી સોપાન ડેવલોપર્સ જુનાગઢના ભાગીદારો શ્રી કિરીટભાઈ કુરજીભાઈ માકડીયા વિગેરે ૯ સહમાલીકોએ અઘાટ વેચાણ લીધેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૨ માં નોંધ નંબર-૯૭૨ થી કરવામાં આવેલ છે.

//૯// ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.મીટર ૧૭૭૩.૧૫ આશરેની ખુલ્લી જમીન તેના ઉપરોક્ત માલીક સોપાન ડેવલોપર્સ જુનાગઢના ભાગીદારો શ્રી કિરીટભાઈ કુરજીભાઈ માકડીયા વિગેરે ૯ સહમાલીકો પાસેથી જુનાગઢ સબ-રજી.કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબર-૧૮૮૬ તા.૨૦/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજથી એ.કે.કન્સ્ટ્રકશન નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો ૧)શ્રી કાન્તીલાલ ગોકળદાસ પટેલ, ૨)શ્રી મુકતાબેન કાન્તીલાલ પટેલ, ૩)શ્રી આશીષકુમાર કાન્તીલાલ પટેલ, તથા ૪)શ્રી મધુબેન આશીષભાઈ પટેલએ અઘાટ વેચાણ લીધેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે ગામ નમુના નંબર-૬ મા નોંધ નંબર-૨૭૩૨૨ તારીખ ૧૬/૬/૨૦૨૦ ના રોજથી થયેલ છે જે નોંધ મંજુર થયેલ છે.

//૧૦// તેમજ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.મીટર ૧૭૭૩.૧૫ આશરેની ખુલ્લી જમીન ઉપર બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવા તેના ઉપરોક્ત માલીક એ.કે.કન્સ્ટ્રકશન નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારોએ બાંધકામ મંજુરી મળવા માટે જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં અરજ અહેવાલ કરતા, જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરી તરફથી બાંધકામ રજાચીઠ્ઠી નંબર:-007BP22231498 Date: 12/12/2022 ના રોજથી આપવામાં આવેલ હતી.

//૧૧// ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.મીટર ૧૭૭૩.૧૫ આશરેની ખુલ્લી જમીન બાંધકામ મંજુરીના હકકો સાથે તેના ઉપરોક્ત માલીક એ.કે.કન્સ્ટ્રકશન નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો ૧) શ્રી કાન્તીલાલ ગોકળદાસ પટેલ, ૨) શ્રી મુકતાબેન કાન્તીલાલ પટેલ, ૩) શ્રી આશીષકુમાર કાન્તીલાલ પટેલ, તથા ૪) શ્રી મધુબેન આશીષભાઈ પટેલ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબર-૭૩૦ તા.૩૦/૧/૨૦૨૩ ના રજી.દસ્તાવેજથી

''માધવ ડેવલોપર્સ''ના નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અઘાટ વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડઝમાં હકક પત્રકે કરવા તેઓએ અરજ અહેવાલ કરેલ છે. આમ સદરહુ પ્લોટની ખુલ્લી જમીનનો કબ્જો, ભોગવટો અને માલીકી હકક ''માધવ ડેવલોપર્સ''ના નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો થયેલ છે.

//૧૨// ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.મીટર ૧૭૭૩.૧૫ આશરેની ખુલ્લી જમીન ઉપર પુરોગામી માલીકોએ મેળવેલ બાંધકામ મંજુરી અને તેના મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર તેના માલીક ''માધવ ડેવલોપર્સ''ના નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીનમાં ''સાલટોરા ગ્રીન'' નામના બહુમાળી બિલ્ડીગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહુ સ્થાવર મિલ્કત ''માધવ ડેવલોપર્સ''ના નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની માલીકી કબજા ભોગવટાની બનેલ છે. અને તેની તમામ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે.

જત સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનારા જમીન માલીક 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 બદલમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

<u>અવેજની વિગત :-</u>

રૂા. ..../-	અંકે રૂપીયા .... પુરા ચેક નંબર- .... નો ....બેંક .... શાખાનો ચેક અમોને મળેલ છે.
રૂા. ..../-	અંકે રૂપીયા .... પુરા ચેક નંબર- .... નો ....બેંક .... શાખાનો ચેક અમોને મળેલ છે.
કુલ ..../-	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 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/વેંચાણ 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 લીફ્ટ 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 'સાલટોરા ગ્રીન'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 'સાલટોરા ગ્રીન' 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 'સાલટોરા ગ્રીન' 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 બીમ કે કોલમમાં સુધારો-વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર "સાલટોરા ગ્રીન" 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) 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.

પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૯૦(ત્રણ)મહીનામાં મીલકતનો કબજો લેશે.

(૧૧) એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોક્ત મુદા મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર 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.

(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 ક્ષતિને 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 પદ્ધતિએ 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, પાર્કીંગ 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 :

પ્રયોજકે પ્રોજેકટનું ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાને ૩-માસની અંદર અલોટીસનું એસોશિએશન બનાવી પ્રોજેકટના સામાન્ય વિસ્તારોના પ્રમાણસરના

<u>અવિભાજય હિસ્સાની સોંપણી કરી તેના વપરાશ અને મેનેજમેન્ટને 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 અને ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(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.

<u>-:: પરિશિષ્ટ ::-</u>

<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના મુખ્ય શહેર જુનાગઢ માં મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ ગામ મોજે જુનાગઢના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૪૫/પૈકી-૨ ની જમીન હેકટર-આરે-ચો.મી.૧-૦૮-૨૫ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૧ ની જમીન ચો.મીટર ૧૭૭૩.૧૫ આશરેના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા તેના ઉપર બંધાયેલ બહુમાળી ઈમારત જે "સાલટોરા ગ્રીન" ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં નીચે જણાવેલ મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

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

<u>ચર્તુઃસીમા</u>

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 :જુનાગઢ તારીખ :

અત્રે:::મતુ

લખી આપનાર /જમીન માલીક/
બીજા પક્ષવાળા : પ્રયોજક :
''માધવ ડેવલોપર્સ''ના નામે ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો...
૧)શ્રી પ્રકાશ રમણલાલ શાહ,
૨)શ્રી શ્રેય પ્રકાશભાઈ શાહ,
૩)શ્રી શશીકાંત ઓધવજીભાઈ ભોજાણી,
૪)શ્રી યોગીન શશીકાંત ભોજાણી,
૫)સલીમ અલારખા મુળીયા,
૬)ઈબ્રાહીમ અલારખા મુળીયા,
૭)શ્રી વસંતભાઈ માધવજીભાઈ કાવાણી,
૮)શ્રી નવનીત ભિખાભાઈ પટોળીયા,
૯)શ્રી કૌશીકકુમાર ગોરધનભાઈ ભલાણી,
૧૦)શ્રી ભરતકુમાર રમણીકલાલ સોભાસણા,
૧૧)શ્રી ઝંખના રમણીકલાલ ગણાત્રા,
ઉપરોકત ક્રમ નંબર-૭ જાતે તથા પેઢીના
અધિકૃત વહીવટ કર્તા તરીકે....

(વસંતભાઈ માધવજીભાઈ કાવાણી)

અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

૧)-------------------

૨)-------------------