

== ઓનરશીપ બેઈઝથી ફલેટનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../- ==
(.....પુરાનો)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : વેચાણ દસ્તાવેજ	અવેજ રૂા...../-
ગામનુ નામ : ડુંગરા, તા. વાપી જી. વલસાડ	બીલ્ડીંગનુ નામ : "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧"
બીનાપેતી સર્વે નં./ સીટી સર્વે નં./ પ્લોટ નં./ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ફલેટ/ફુકાન નંબર ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં
જુનો નં. ૨૮૪/૨પૈકી૨/પૈકી૧/૧ નવો નં. ૨૫૪૨ ૯૪૦.૦૦ ચો.મી.	

રેરા નોંધણી ક્રમાંક

(Real Estate Regulatory Act, 2016 Under Registration RERA No.)

ગુજરાત રાજ્યના વલસાડ ડીસ્ટ્રીક્ટની રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વાપી તાલુકાના મોજે "ડુંગરા" શહેરમાં વાપી નગર પાલીકાની હદમાં વિસ્તારમાં બાંધવામાં આવેલ બીલ્ડીંગ જે "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧" ના નામે ઓળખાય છે. તેના માળે આવેલ ફલેટ નં. વાળી સ્થાવર મીલકતનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ફુલે રૂા./-અંકે રૂપિયા પુરાનો.....

આજરોજ તારીખ :૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને આ સ્થાવર મીલકતનો આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને સ્થાવર મીલકત ખરીદ કરનાર:-

શ્રી/શ્રીમતી....., (Pan No.) (Mo No.....) જાતે હિન્દુ, ઉ.વ., ધંધો- નોકરી, રહે. તા. વાપી, જી. વલસાડ (જેમને હવે પછીથી આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચાણ લેનાર" તરીકે વર્ણવવામાં આવશે. જે સંજ્ઞામાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, તથા એસાઈનીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે).
જોગ લખતંગ...નિયેની વિગતની સ્થાવર મીલકતનો આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારાઓ તથા નિયેની વિગતની સ્થાવર મીલકત વેચાણ કરનારાઓ :-

મે. મણીરત્નમ ડેવલોપર્સ, (Pan No. AAWFM9701E) ના નામથી ધંધો કરતી ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ : જી-૦૩, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, સ્ટેટસ,પ્લોટ નં. CM-8/8, ગુંજન, જી.આઈ.ડી.સી. વાપી,તા. વાપી, જી. વલસાડ(જેમને હવે પછીથી આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચાણ આપનારાઓ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જે સંજ્ઞામાં સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, તથા એસાઈનીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

જત બાંધકામવાળી સ્થાવર મીલકતના આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને લખી આપીએ છીએ કે,

ગુજરાત રાજ્યના વલસાડ જિલ્લાના વાપી તાલુકાના મોજે "ડુંગરા" શહેરમાં સીટી સર્વે લીમીટની બહાર આવેલ મુળ ખેતી સિવાયની રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮૪/૨ પૈકી ૨/પૈકી ૧ ની ૧૯૪૨૫.૦૦ ચો. મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : ૦૧ ની ૯૪૦.૨૦ ચો. મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી મીલકત જે કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે :-

જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર નવા બ્લોક/સર્વે નંબર હે.આરે પ્રતિઆરે ચો.મી. આકાર રૂા. પૈસા
૨૮૪/૨પૈકી૨/પૈકી૧/૧ ૨૫૪૨ ૦૦-૦૯-૪૦ ૯૪.૦૦

થી ચાલી આવેલ છે. જે પ્લોટવાળી મીલકત તથા તેમાં બાંધવામાં આવનાર આર.સી.સી. ટાઈપનુ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય બીલ્ડીંગ જે "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧" ના નામે ઓળખાશે. જે વાળી મીલકત વેચાણ આપનાર મે. મણીરત્નમ ડેવલોપર્સ ના નામથી ધંધો કરતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની મીલકત છે.

સદરહુ પ્લોટવાળી મીલકત (૧) નસરૂલ્લાખાન અમાતુલ્લાખાન (૨) શબનમ નસરૂલ્લાખાન (૩) વશીઉલ્લા નસરૂલ્લા ખાન (૪) હફીઝુલ્લા નસરૂલ્લા ખાન (૫) સઈદઉલ્લા નસરૂલ્લા ખાન તથા (૬) હલીમા નસરૂલ્લા ખાને તેઓની સહમાલીકીની વાપી તાલુકાના મોજે ડુંગરા ગામે આવેલી મુળ ખેતી સિવાયની સર્વે નં. ૨૮૪/૨ પૈકી ૨/પૈકી ૧ ની ૧૯૪૨૫.૦૦ ચો. મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી મીલકતમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : ૦૧ ની ૯૪૦.૨૦ ચો. મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી મીલકત જે કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે અનુક્રમે સર્વે નં. ૨૮૪/૨પૈકી૨/પૈકી૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૦૦-હે., ૦૯-આરે, ૪૦-પ્રતિઆરે, આકાર રૂા. ૯૪.૦૦ પૈસા થી ચાલી આવેલ પ્લોટ વાળી મીલકત તા. ૨૮/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજના કાયદેસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મીલકતના હાલના માલીક "મે. મણીરત્નમ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ધંધો કરતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) હિતેશ સુંદરજી ભાનુશાલી (૨) ભવલેશ જીવરાજ કોટડીયા તથા (૩) રામજીભાઈ લક્ષ્મીદાસ ભાનુશાલી ને વેચાણ આપી કબજે સુપ્રત કરેલી, અને જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. વાપી સબ-રજીસ્ટ્રાર

સાહેબની કચેરીમાં તેજ દિને અનુ. નં. ૫૮૦૪/૨૦૧૫ થી નોંધવામાં આવેલા છે, જે મોજે ડુંગરા ગામના ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં તા. ૨૩/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૭૮૯થી પાડવામાં આવેલ છે.

વધુમાં "મે. મણીરત્નમ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ધંધો કરતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) હિતેશ સુંદરજી ભાનુશાલી (૨) ભવલેશ જીવરાજ કોટડીયા તથા (૩) રામજીભાઈ લક્ષ્મીદાસ ભાનુશાલી દ્વારા ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની ખેતી સિવાયની ઉપરોક્ત મીલકતમાં મુળ એન. એ. પરવાનગીને આધીન જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ સમય મર્યાદામાં બાંધકામ શરૂ કરેલ ન હોય, જે બાંધકામ કરવાની મુદતમાં વધારો કરી આપવા માટે મજકુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ મે. વલસાડ જલ્લાના કલેક્ટર સાહેબને અરજી કરતા, મે. વલસાડ જલ્લાના કલેક્ટર સાહેબે તે અંગેની જરૂરી તપાસ કરાવી તેમણે તેમના તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નં. સી.બી./એન.એ./૨જી. ૫૨/૨૦૧૬-૧૭/વશી. ૨૬૨૧-૩૦/૧૭ થી હુકમની તારીખથી બાંધકામ કરવા માટે એક વર્ષની મુદત વધારી આપવાનો હુકમ કરેલો છે. અને જે હુકમની નોંધ મોજે ડુંગરા ગામના ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં તા. ૧૮/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૮૨૭૬ થી પાડવામાં આવેલ છે.

વધુમાં રજુ કરેલા દસ્તાવેજો વાંચનમાં લેતા મજકુર મીલકતના હાલના માલિક "મે. મણીરત્નમ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ધંધો કરતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની મોજે ડુંગરા ગામે આવેલ ખેતી સિવાયની સર્વે નં. ૨૮૪/૨ પૈકી ૨/૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૦૦-૬૬, ૦૮-આરે, ૪૦-પ્રતિઆરે, આકાર રૂ. ૮૪.૦૦ પૈસા વાળી મીલકતમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુસરનુ આર.સી.સી. ટાઈપનુ "સ્વતિક રેસીડન્સી-૧" નામ નુ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવા માટેનું આયોજન કરી તે અંગેના બાંધકામના લે-આઉટ પ્લાનો તૈયાર કરાવી તે પ્રમાણેનું બાંધકામ કરવા માટેની કાયદેસરની બાંધકામની પરવાનગી મેળવવા માટે સ્થાનિક વાપી નગર પાલીકા- વાપીની કચેરીમાં અરજી કરતા, ચીફ ઓફીસર સાહેબશ્રી, વાપી નગરપાલીકા અને વિસ્તાર વિકાશ સત્તા મંડળ, વાપીનાએ તે અંગેની જરૂરી તપાસ કરાવી તેમના તા. ૨૮/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજના અનુક્રમે પરવાનગી પત્ર નં. ૧૦, જાવક નં. ટીપી/૨જી. ૨/વશી- ૩૮૩/૨૦૧૮-૧૮/ ૬૦૪ થી કેટલીક શરતોને આધીન રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણેના અમલાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે બાંધકામની પરવાનગી પત્ર તથા મંજુર બાંધકામના નકશાઓની નકલ જોઈ તપાસી વાંચનમાં લીધેલ છે. તેમજ મજકુર બાંધકામના પરવાનગીને આધીન સદરહું મીલકતના હાલના માલિક "મે. મણીરત્નમ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ધંધો કરતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની મોજે ડુંગરા ગામે આવેલ ખેતી સિવાયની ઉપરોક્ત સર્વે નંબરવાળી મીલકતમાં આર.સી.સી. ટાઈપનુ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુસરનુ "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧" એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ શરૂ કરેલ જેનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા તથા વેચાણના કાર્યો હમો વેચાણ આપનાર કરતા આવેલા છીએ અને હાલે કરીએ છીએ. જે "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧" નામે ઓળખાતા બીલ્ડીંગનામાળે આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ના કાયદા મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. અને સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા સમ ચોરસ મીટર યાને સમ ચોરસ ફુટ વાળી મીલકત (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટનો વાપરવાનો વિસ્તાર કે જે માંથી બહારની દીવાલો, બાલ્કની અથવા વેરન્ડા અને ખુલ્લે ટેરેસ બાકાત હોય પરંતુ ફ્લેટના જે આંતરીક ભાગની દીવાલો હોય તેનો સમાવેસ થયેલ છે) (જેનું પુરેપુરું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન" ના મથાળા હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે. અને જેને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મીલકત" ના નામથી સંબોધવામાં આવશે. જેમાં સદરહું મીલકત તથા તેને લગતા, લાગતા, વળગતા તમામ પ્રકારના હકકોનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.) તે બાંધકામવાળી મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી ખરીદ કરવા માટે પસંદ કરી નક્કી કરેલ છે.

સદરહું મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આજરોજ કુલ્લે રૂ.-અંકે રૂપિયા પુરાની રકમના અવેજમાં વેચાણ આપેલ છે. અને સદરહું મીલકતના વેચાણ કીમતના અવેજના રૂ.-અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ વેચાણ લેનારે હમો વેચાણ આપનારને નીચેની વિગતના પેમેન્ટથી ચુકવી આપેલ છે.

પેમેન્ટની વિગત

અનુ.નં.	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૦૧				
૦૨				
			કુલ્લે રૂ.	

જે ઉપરોક્ત રકમ હમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપેલ મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે મળ્યાની પહોંચ લખી આપીએ છીએ. અને અનું નં.વાળી રકમના બેંકર લોન ચેકની રકમ તમો વેચાણ લેનાર તરફથી હમો વેચાણ આપનાર પેઢીને આ વેચાણ દસ્તાવેજની કૃપા તારીખ બાદ નીચત સમયમાં મળી જવાની સ્પષ્ટ શરતે પહોંચ લખી આપીએ છીએ. અને તે હકીકતમાં હમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહું મીલકત આજરોજ યાવતચંદ્ર, દિવાકરો, કળકાવળ રહીત વેચાણ આપેલ છે. અને તેના આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો વેચાણ આપનારાઓએ તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપીએ છીએ. તેમજ સદરહું મીલકતનો વગરે પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારાઓએ આજરોજ સુપ્રત કરી આપેલ છે.

સદરહું મીલકતનો કબજો મળ્યા બદના તમામ સરકારી વેરાઓ તથા ઘરવેરાઓ વિગેરેની તમામ રકમ વેચાણ લેનારે સરકારી રેકર્ડ દફતરે ભરપાઈ કરવાની રહેશે. અને તે પહેલાના તમામ સરકારી વેરાઓની રકમ વેચાણ આપનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. સદરહું મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી વેચાણ લેનારને સુપ્રત કૃપા બાદ સદરહું મીલકતના વેચાણ લેનારના પ્રત્યક્ષ કબજા અંગે વેચાણ આપનારની કોઈ તકરાર રહેશે નહીં. અને વેચાણ આપનારે કે સમ્મતી આપનારે ભવિષ્યમાં સદરહું મીલકતના વેચાણ લેનારને કોઈપણ પ્રકારનો હેલો, હરકત કે અટકાવ કરવાનો નથી અને જો કરે કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજ રૂએ રદ બાતલ થયેલો જહેર ગણાશે.

ઉપર વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર બીલ્ડીંગનું હર હંમેશા નામ "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧" રહેશે. અને તે નામમાં વેચાણ લેનાર ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. તેમજ સદરહું મીલકતનો કબજો મળ્યા બાદ વેચાણ લેનારને સમગ્ર બીલ્ડીંગની જમીનમાં સપ્રમાણસર ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે પડતો૦૦ ચો.મી.નો વણવહેચાયેલ હીસ્સો રહેશે. તેમજ સદરહું બીલ્ડીંગ અંગે મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, રંગ રોગાન ખર્ચ, તથા બીલ્ડીંગની જાળવણી માટે અન્ય જે કંઈપણ સંયુક્ત ખર્ચાઓ કરવામાં આવે તો તે તમામ ખર્ચાઓ વેચાણ લેનારે અન્ય ફ્લેટ હોલરો સાથે વરાડે પડતો હીસ્સો ભોગવવાનો રહેશે સહી.

કોમન એરિયાને એસોસીએસનમા તબદિલ કરવામા આવશે તથા તેમા અમો પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક દાવો રહેશે નહીં.

કોમન ટેરસ પર ભવિષ્યમા બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમા મળનાર F.S.I નો કોઈ હક્ક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે.નહીં.

સદરહું ફ્લેટ માટે રેરા કાયદા હેતળ સાટાપટ તા..... અને અનુક્રમે થયેલ છે.

બાંધકામની ડીફેક્ટ લિયાબિલિટી તથા ગુણવત્તા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી આમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતિપૂર્ત કરી આપીશુ અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઈ વિરુધ્ધની શરતો કોઈ ની કરાવીએ.

ડ્રાફ્ટ એગીમેન્ટ, એલોમેન્ટ, વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલોપર અને એલોટી વચ્ચે મદભેદ ઉભા થાય તો રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ અનુસાર કૃપાવાહી કરવામા આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે.

ડ્રાફ્ટ એગીમેન્ટ, એલોમેન્ટ, વેચાણ દસ્તાવેજ મા રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ-નિયમો)ના અનક્ષર - એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગીમેન્ટ, મુદ્રા નંબર -૨૨ અનુસાર SEVERABILITY નો કલોઝ 22. Severability

"If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other application laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement."

સદરહું મીલકત યાને "સ્વસ્તિક રેસીડનસી-૧" બીલ્ડીંગના માળે બાંધવામાં આવેલ આવેલ ફક્ત ફ્લેટ નંબર : વાળી મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને હમો વેચાણ આપનારે કાયદેસરના માલિક અને કબજેદાર બનાવેલ હોય, વેચાણ લેનારનો સદરહું મીલકત સિવાય અન્ય કોઈપણ મીલકતમાં માલિકી હકક રહેશે નહીં.

સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ તમો વેચાણ લેનારે ફક્ત કાયદેસરના રહેઠાણના હેતુ માટે નોજ કરવાનો છે. જેમાં કોઈપણ પ્રકારની ગેરકાયદેસરની કે અસામાજીક પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી તેમજ સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ તમો વેચાણ લેનારે બીલ્ડીંગના અન્ય રહીશોને ત્રાસ દાયક ન થાય તે રીતે કરવાનો છે.

સદરહું મીલકત અંગેના હમો વેચાણ આપનારાઓ કાયદેસરના તમામ હકક, દાવાઓ ત્યજી દઈ તમો વેચાણ લેનારને સદરહું મીલકતના કાયદેસરના સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનાવેલ છે. જેથી સદરહું મીલકતના તમો વેચાણ લેનાર કાયદેસરના સ્વતંત્ર માલિક ગણાશે.

સદરહું મીલકત આ અગાઉ હમો વેચાણ આપનારાઓએઆજદીન પહેલા અન્ય કોઈ ત્રાહીત ઈસમ, સંસ્થા કે કંપનીને વેચાણ,ગીરો, બક્ષીશ, કે બોજામાં લખી આપી જોખમમાં નાંખેલ નથી. અને સદરહું મીલકતનું ટાઈટલ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખું અને મારકેટબલ છે.

સદરહું મીલકત અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના સરકારી ટેક્ષ કે અન્ય રકમ નામદાર ગુજરાત સરકાર/કેન્દ્ર સરકાર તરફથી ભરવાની આવે તો તેવી રકમ તમો વેચાણ લેનારે અલાયદી રીતે ચુકવવાની રહેશે.

સદરહું બીલ્ડીંગ જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે. તેમાં તમો વેચાણ લેનારને અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે પોતાના વરાડે પડતા ક્ષેત્રફળ મુજબ બીલ્ડીંગની જમીનમાં "રાઈટ ઓફ સ્પોટ" નો હકક રહેશે જે હરહંમેશ અવિભાજ્ય રહેશે.

સદરહું મીલકત સરકારી રેકર્ડ દફતરે હમો વેચાણ આપનારાઓ નામો ઉપરથી કમી કરી તમો વેચાણ લેનારના નામ ઉપર ટ્રાન્સફર યાને ફેરફાર કરવા માટે જોઈતી તમામ સહી, સમંતી તથા કબુલાતો હમો વેચાણ આપનારાઓએતમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં આપવાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં હમો વેચાણ આપનારાઓએ કસુર કરીએ તો તેવે વખતે તમો વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા ઈન્ડેક્સ(ર)ની નકલ રજુ કરી તમો વેચાણલેનારનું નામ સરકારી રેકર્ડ"દફતરે દાખલ કરાવવા માલિકી મુખત્યાર રહેશે.

સદરહું મીલકત અંગે તમો વેચાણ લેનારે બીલ્ડીંગના તથા ફ્લેટના તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા ફ્લેટમાં આપવામાં આવેલ બીલ્ડીંગ મટીરીયલની કવોલીટી તથા એમેનીટીઝ (જે નીચના શીડ્યુલમાં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવવામાં આવેલ છે.) જોઈ ચકાસી લીધેલ છે. અને તે અંગે તમો વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. તે હકીકતથી વાકેફ થઈ સદરહું મીલકતના ટાઈટલ અંગે તથા ફ્લેટમાં આપવામાં આવેલ બીલ્ડીંગ મટીરીયલની કવોલીટી તથા એમેનીટીઝ અંગે તમો વેચાણ લેનારે હમો વેચાણ આપનારાઓ વિરૂધ્ધ ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો અવરોધ કે હેલો હરકત કરવા હકકદાર રહેશે નહીં.

સદરહું મીલકત અંગે ભવિષ્યમાં એસોસીયેશન/સર્વિસ સોસાયટી બનાવવામાં આવેથી વેચાણ લેનારે તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે. અને તેના સભાસદ બનવા અંગે તમો વેચાણ લેનારે જોઈતી સહી સમંતી તથા કબુલાતો હમો વેચાણ આપનારાઓ તથા સંમતી આપનારની તરફેણમાં અથવા એસોસીયેશન/સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં આપવાની રહેશે અને તેમજ સભાસદ બનવા માટે તમો વેચાણ લેનારે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે વરાડે પડતા ખર્ચની રકમ એડવાન્સમાં હમો વેચાણ આપનારાઓ માંગણી થયેથી ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સદરહું મીલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીત ઈસમને વેચાણ કરતી વખતે/ભાડે આપતી વખતે વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારાઓ /સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીયેશનની લેખીત સંમતી લેવાની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ટેરેસ, કોમન એરીયા, વધારાની એફ.એસ.આઇ. ઉપર બી.યુ.સી આવી ગયા બાદ કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરનો રહેતો નથી. આવ હક્કો અને અધિકારો સોસાયટી અથવા ખરીદનારને પ્રાપ્ત થશે.

સદરહું ફ્લેટ અંગે વેચાણ લેનારે ફ્લેટમાં આવેલ બારી માટે ગ્રીલની ડીઝાઈન જે હમો વેચાણ આપનારાઓ નક્કી કરીએ તે માપ સાઈઝ મુજબ વેચાણ લેનારે તે ગ્રીલ પોતાના ખર્ચે લગાવવાની રહેશે તેમજ ફ્લેટના એલીવેશનમાં આવતી ગ્રીલમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતના ફુલ ઝાડના કુંડા રાખી શકશે નહીં.

સદરહું મીલ્કતમાં આપવામાં આવેલ વીજળીનું મીટર જે હમો વેચાણ આપનારાઓના નામો ઉપર ચાલી આવેલ છે. તે વીજળીનું મીટર આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ચાર માસની મુદતમાં તમો વેચાણ લેનારે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામ ઉપર અચુક ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. તે અંગે હમો વેચાણ આપનારાઓ જ્યાં, જ્યાં સહી સંમતીઓની જરૂર પડે ત્યાં હમો વેચાણ આપનારાઓએ સહી સંમતી આપવાની રહેશે. તે સ્પષ્ટ શરતને આધીન સદરહું મીલ્કત હમો વેચાણ આપનારાઓએ તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહું મીલ્કત અંગે આજની તારીખબાદ વખતો વખત વીજળી બીલ, પાણીબીલ તથા ઘરવેરાઓ તથા અન્ય કરવેરાઓ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

સદરહું મીલ્કતના આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે કર્યો છે. અને સદરહું મીલ્કતની આજની બજાર કિંમત રૂા...../— અંકે રૂપિયા/— અંકે રૂપિયાની નક્કી કરી હાલમાં કાયદામાં ફરમાવ્યા મુજબના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં નામદાર ગુજરાત સરકાર ધ્વારા ખુટતાં વધારાના સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તેવી તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

સદરહું "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧"નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં સર્વીસ સોસાયટી/ નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન/એસોસીયેશન/મંડળ બનાવવામાં આવેથી ત્યારે વેચાણ લેનારે સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું ફરજીયાત રહેશે. જે સમયે સર્વીસ સોસાયટી માટે કંઈપણ નાણાંકીય ફાળો કે ફંડ ફી ભરપાઈ કરવાની આવે તો તે વેચાણ લેનારે તેના હીસ્સા મુજબ અલગથી જમા કરવાની રહેશે સહી. અને વખતો વખત સદર સર્વીસ સોસાયટી/એસોસીયેશનને ઠરાવેલ કાયદા તથા પેટા કાયદાનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે સહી.

સદરહું મીલ્કત મોજે ડુંગરા શહેરમાં આવેલ હોય તેની સ્થળ સ્થિતિ, ઉપયોગીતા, લોકાલીટી તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ બીલ્ડીંગમાં મટીરીયલની તથા બાંધકામ વર્ષ તેમજ આજનો યોગ્ય અને વ્યાજબી બજાર કિંમત રૂા...../—અંકે રૂપિયા પુરાની ગણી આ વેચાણ દસ્તાવેજ હાલમાં કાયદામાં ફરમાવ્યા મુજબના જનરલ સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરવામાં આવ્યો છે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ઈત્યાદી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે કર્યો છે. અને ભવિષ્યમાં નામદાર ગુજરાત સરકાર ધ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે વાપરેલા સ્ટેમ્પ અંગે કોઈ ખુટતા સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તેવી તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં અને સામાન્ય સુવિધાઓ વ્યવહાર સર્વીસ સોસાયટી બનાવી એલોટીને આપવામાં આવશે. બીલ્ડીંગ ઉપર પરમીશન મેળવ્યા પછી ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફએસઆઈ ટેરેસ કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક રહેશે નહીં.

—: એલોટી :—

સહી કરી કરાર કરનાર. એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

.....

સાક્ષીની સહી :—

(૧) નામ

સરનામું

.....

(૨) નામ

સરનામું

—: પ્રમોટર :— (કરાર કરી સહી કરનાર)

.....

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યક્તિ)

સાક્ષીની સહી.

(૧) નામ

સરનામું

(૨) નામ

સરનામું

—: પરિશિષ્ટ—“૧” (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કીંગ વિગેરે... સહિત) :—

ગુજરાત રાજ્યના વલસાડ જિલ્લાના વાપી તાલુકાના મોજે “ડુંગરા” શહેરમાં સીટી સર્વે લીમીટની બહાર આવેલ મુળ ખેતી સિવાયની રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮૪/૨ પૈકી ૨/પૈકી ૧ ની ૧૯૪૨૫.૦૦ ચો. મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : ૦૧ ની ૯૪૦.૨૦ ચો. મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી મીલકત જે કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે :—

જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર	નવા બ્લોક/સર્વે નંબર	હે.આરે પ્રતિઆરે ચો.મી.	આકાર રૂા. પૈસા
૨૮૪/૨પૈકી૨/પૈકી૧/૧	૨૫૪૨	૦૦-૦૯-૪૦	૯૪.૦૦

થી ચાલી આવેલ છે. જે પ્લોટવાળી મીલકત તથા તેમાં બાંધવામાં આવનાર આર.સી.સી. ટાઈપનુ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય બીલ્ડીંગ જે “સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧” ના નામે ઓળખાશે.

—: પરિશિષ્ટ—“૨” (એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન) :—

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-“૧” માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ ' જે "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧" ના નામે ઓળખાશે. તેનામાળે આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ના કાયદા મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. અને સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા સમ થોરસ મીટર યાને સમ થોરસ ફુટ વાળી મીલ્કત (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટનો વાપરવાનો વિસ્તાર કે જે માંથી બાહરની દીવાલો, બાલ્કની અથવા વેરનડા અને ખુલ્લે ટેરેસ બાકાત હોય પરંતુ ફ્લેટના જે આંતરીક ભાગની દીવાલો હોય તેનો સમાવેસ થયેલ છે) તે મીલ્કત તથા તેને લગતા લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સહીત. જ ફ્લેટની ચતુર : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એનેક્ષર-“૧”

રેરા હેઠળ નોંધની પ્રમાણપત્ર

(Real Estate Regulatory Act, 2016 Under Registration RERA No.

.....

એનેક્ષર-“૨”

સેનેટરી ફીટીંગ વિગેરે.. ના યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સમાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તાં (Standard) પ્રમાનનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) ફ્લોરિંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ SIZE 24”x24”.

(૨) દરવાજા : પ્લેન ફ્લસ ડોર. With R.C.C. Fram.

(૩) રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ.

(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડિંગ બારી.2 Track

(૫) ઈલેક્ટ્રિક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વિચ.

(૬) લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

(૭) પ્લમબીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફિટિંગ સાથે.

(૮) બાથરૂમ : ઝેલ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા

સેનેટરીવેર્સ.

:: દસ્તાવેજવાળી મીલકતનું ફોટો/ પોસ્ટલ એડ્રેસ શીડયુલ ::

વેચાણ આપેલ મીલકતનુ પોસ્ટલ એડ્રેસ :-

ફલેટ નં., માળે, "સ્વસ્તિક રેસીડન્સી-૧"

પ્લોટ નં. ૦૧, સવે નં. ૨૮૪/૨પૈકી૨/પૈકી૧, સેન્ટોશા હોમ સીટી
પાસે, સેલવાસ રોડ, ડુંગરા, તા. વાપી, જી. વલસાડ

વેચાણ આપનારની સહી.

.....

વેચાણ આપનારની સહી.

.....

વેચાણ આપનારની સહી.

.....

વેચાણ લેનારની સહી.

.....