વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ તારીખ : ____________ ને _______________ વારના રોજ "ATLANTIS" નામની યોજનામાં _____________ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : ______ નો રૂા.__________/–માં વેચાણ દસ્તાવેજ.....

<u>લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :</u>

(૧) ______________________________,
ઉ.વ.આ.____, ધંધો :_____, (PAN :______________)

(૨) ______________________________,
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.)

<u>લખી આપનાર / જમીન માલીક / બીજા પક્ષવાળા :</u>

ગજાનન બિલ્ડર્સ (પાનકાર્ડ નં. AATFG9292M)
એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ દુકાન નં.૫૦૧ બીઝનેશ સ્કેર, એકસીસ બેંક સામે, ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ ગુજરાત–૩૬૨૦૦૧ વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ભરતભાઈ રમણીકલાલ શોભાસસણા, રહે.–રહે.–ગાયત્રી મંદીર પાસે, માણાવદર, જી.જુનાગઢ ગુજરાત – ૩૬૨૬૩૦.

(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 વખતોવખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

પા....૨,

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષાવાળા મળી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે.........

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં જુનાગઢના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ એકર ૩–૧૧ગુંઠા ના હે. ૧–૩૪–૫૪ આ. તથા ખરાબો એકર ૦–૨૦ ગુંઠા મળી કુલ જમીન એકર ૩–૧૩ ગુઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન અગાઉ શ્રી ઘાંચી મહમદ કમાલની માલીકી હતી. અને તેઓ હૈયાત કબજેદાર હોય તેઓના નામે ખાતુ ચાલુ રાખવા અંગેની પ્રમોલગેશન નોંધ નંબર–૧૧ થી નોંધ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ એકર ૩–૧૩ ગુઠા ખેતીની જમીનના માલીક શ્રી ઘાંચી મહમદ કમાલ પાસુથી દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૦૬૪ તા.૯/૧૧/૧૯૬૬ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી ઘાંચી કાસમ મામદએ ખરીદ કરેલ અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર–૭૦૧ તા.૨૩/૮/૧૯૬૭ થી નોંધ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ તથા અન્ય સર્વે નંબરની જમીનોના માલીક શ્રી ઘાંચી કાસમ મામદનું તા.૧/૮/૧૯૭૨ ના રોજ અવસાન થતાં તેમની પાછળ સીધીલીટીના વારસદારોના નામો તલાટી દફતરે દાખલ કરવા અરજી આપના નોંધ નંબર–૧૦૯૯ તા.૨૩/૧૦/૧૯૭૨ થી નોંધ થયેલ છે અને તે નોંધમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહું જમીનના માલીકો તરીકે શ્રી ઈસ્માઈલ કાસમ તથા શ્રી અલારખા કાસમ તથા શ્રી મુસા કાસમ તથા શ્રી ફાતમા કાસમ તથા શ્રી મરીયમ કાસમ તથા શ્રી હુરબાઈ સુલેમાન હતા. અને તેઓના નામે ખેડખાતુ તલાટી દફતરે ચાલતુ હતુ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનોના માલીકો શ્રી ઘાંચી ઈસ્માઈલ કાસમ વિગેરેએ પોતાની જમીનોના કબજા મુજબની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડઝમાં કરવા વાસ્તે અરજી તથા કબુલાત આપતા નોંધ નંબર–૧૧૧૨ થી નોંધ થયેલ. અને તેમાં જણાવેલ વિગતે સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ એકર ૩–૧૩ ગુઠા જમીન શ્રી ઘાંચી ઈસ્માઈલ કાસમના ભાગે અને હીસ્સે આવેલ હોય તેઓના નામે રેવન્યુ રેકર્ડઝમાં નોંધ દાખલ થયેલ અને તેઓના નામે ખેડખાતુ તલાટી દફતરે દાખલ થયેલ. તેમજ સદરહું ઉપરોકત સંયુકત ખેડખાતામાંથી શ્રી ફાતમા કાસમ તથા શ્રી મરીયમ કાસમ તથા શ્રી હુરબાઈ સુલેમાનએ પોતાનો હકક–હીસ્સો ઉઠાવી લીધેલ અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર–૧૧૯ તા.૧૯/૬/૧૯૭૩ થી નોંધ થયેલ છે.

પા.....૩,

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ એકર ૩–૧૩ ગુંઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેમના માલીક શ્રી ઘાંચી ઈસ્માઈલ કાસમ પાસેથી દસ્તાવેજ અનુ.નં.૩૧૦૦ તા.૧૫/૧૧/૧૯૮૯ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી ઘાંચી અમીન ઈસ્માઈલ કચરાએ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર–૨૮૮૯ થી નોંધ થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ એકર ૩–૧૩ ગુંઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેમના માલીક શ્રી ઘાંચી અમીન ઈસ્માઈલ પાસેથી દસ્તાવેજ અનુ.નં.૬૮૫૧ તા.૫/૧૨/૧૯૯૮ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી /૧/શ્રી દુરવેશ અલીઆહમદ નુરમોહમદ, /૨/શ્રી દુરવેશ સાબીર નુરમોહમદ, /૩/શ્રી દુરવેશ ફારૂક નુરમોહમદ, /૪/શ્રી દુરવેશ બસીર નુરમોહમદ, /૫/શ્રી દુરવેશ નઝીરભાઈ નુરમોહદ, /૬/શ્રી દુરવેશ રજાકભાઈ નુરમોહદએ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર–૭૯૬૪ થી નોંધ થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ એકર ૩–૧૧ ગુંઠા ના હે. ૧–૩૪–૫૪ ચો.મી. આ. તથા ખરાબો એકર ૦–૦૨ ગુંઠા હે. ૦–૦૨–૦૨ ચો.મી. આ. મળી કુલ જમીન એકર ૩–૧૩ ગુઠા ના કુલ હે. ૧–૩૪–૫૬ આ. ની ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેમના માલીક દુરવેશ અલીઆહમદ નુરમોહમદ વિગેરે પાસેથી દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૩૪૫ તા.૩૧/૭/૨૦૦૩ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા(તે શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઈઝ માણાવદરના પ્રોપરાઈટર)એ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર–૧૧૦૪૩ થી નોંધ થયેલ. જે નોંધ મંજુર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ એકર ૩–૧૧ ગુંઠા ના હે. ૧–૩૪–૫૪ ચો.મી. આ. તથા ખરાબો એકર ૦–૦૨ ગુંઠા હે. ૦–૦૨–૦૨ ચો.મી. આ. મળી કુલ જમીન એકર ૩–૧૩ ગુઠા ના કુલ હે. ૧–૩૪–૫૬ આ. ની ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેમના માલીક લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા (તે શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઈઝ માણાવદરના પ્રોપરાઈટર) એ ખેતીની જમીન પરત્વે અવિભાજી ૫% હીસ્સાનું વેચાણ દસ્તાવેજ (સહહીસ્સેદાર તરીકે દાખલ કર્યાનું દસ્તાવેજ) સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીના દસ્તાવેજ અનુ.નં.૨૭૮૨ તા.૨૬/૬/૨૦૧૮ ના રોજથી દુર્લભભાઈ હીરજીભાઈ તાવેથીયાએ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર–૨૭૦૦૫ તા.૨૮/૯/૨૦૧૮ નારોજથી નોંધ થયેલ. જે નોંધ મંજુર થયેલ છે.

પા....૪,

ત્યારબાદ રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ જેનું ક્ષેત્રફળ હે. ૧–૩૪–૫૬ ચો.મી. વાળી જમીન તેના માલીક /૧/લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા તથા /૨/દુર્લભભાઈ હીરજીભાઈ તાવેથીયાએ સદરહું જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે અરજી તથા પ્લાન તૈયાર કરી સરકારશ્રીની સંબંધીત કચેરીમાં અરજ અહેવાલ કરતા મહાનગરપાલીકા કચેરી જુનાગઢ કચેરીના હુકમ નંબર–CM/NA/JUNAGADH/Junagadh/143/100317/2019 તા.૮/૨/૨૦૧૯ નારોજથી સદરહું જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ. સદરહું સમગ્ર બીનખેતી થયેલ જમીન "આસ્થા રેસીડેન્સી" ના નામે ઓળખાય છે. આ બીનખેતી થયા અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર–૨૭૦૧૯ તા.૧૧/૨/૨૦૧૯ નારોજથી નોંધ થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૩ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૧૧૯૦–૧૫ આ. ના ચો.વાર ૧૪૨૩–૫૪ આ. ની ખુલ્લી જમીનના માલીક /૧/લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા તથા /૨/દુર્લભભાઈ હીરજીભાઈ તાવેથીયાએ બાંધકામ કરવા માટે ધોરણસર બાંધકામ મંજુરી જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કચેરી જુનાગઢ પાસેથી રજાચિઠ્ઠી નં.જેએમસી/૧૭–૦૬–૨૦૧૯/૧૨૪૫૭૬૬/૦૧/૦૦૩૭૩૨ તા.૨૯/૭/૨૦૧૯ નારોજથી મંજુરી આપેલ અને બાંધકામ પ્લાન પાસ કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૩ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૧૧૯૦–૧૫ આ. ના ચો.વાર ૧૪૨૩–૫૪ આ. ની બાંધકામ મંજુરી વાળી ખુલ્લી જમીનના માલીક /૧/લક્ષ્મીદાસ પરબતભાઈ મારડીયા તથા /૨/દુર્લભભાઈ હીરજીભાઈ તાવેથીયા પાસેથી ગજાનન બિલ્ડર્સ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો /૧/શ્રી ગીરીશભાઈ વલ્લભભાઈ કણસાગરા, /૨/શ્રી કાજલબેન ગિરીશભાઈ કણસાગરા, /૩/શ્રી ધ્રુવ પરેશભાઈ ચાડસણીયા, /૪/શ્રી પ્રતિકભાઈ ગાંડાલાલ પેસીવાડીયા, /૫/શ્રી નિલેશભાઈ વેલજીભાઈ ત્રાંબડીયા, /૬/શ્રી મનિષકુમાર વલ્લભદાસ ભલાણી, /૭/શ્રી ચેતનાબેન દિલીપભાઈ દલસાણીયા, /૮/શ્રી દિલીપ જેરામભાઈ દલસાણીયા, /૯/શ્રી ભરતભાઈ રમણીકલાલ શોભાસસણા, /૧૦/શ્રી ભાવેશભાઈ લક્ષ્મીદાસ ભલાણી એ ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ હકકપત્રકે નોંધ થયેલ.

આમ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૩ બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૩ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. ૧૧૯૦–૧૫ આ. ના ચો.વાર ૧૪૨૩–૫૪ આ. ની બાંધકામ મંજુરી વાળી ખુલ્લી જમીન ગજાનન બિલ્ડર્સના ભાગીદારોની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બનેલ.

પા....૫,

ત્યારબાદ સદરહું ગજાનન બિલ્ડર્સના ભાગીદારોએ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર—૧૪૩ ના પ્લોટ નંબર—૩ ની જમીન ઉપર "અટલાન્ટીસ" નામની બહુમાળી બીલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ અને તે મુજબ તેનું બાંધકામ કરેલ. 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** __________________________________ **પુરા**માં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

/૧/ રૂા.______________/— તારીખ _________ ના રોજ

(અંકે રૂપીયા ___________________________________ પુરા)

/૨/ રૂા.______________/— તારીખ _________ ના રોજ

(અંકે રૂપીયા ___________________________________ પુરા)

/૩/ રૂા.______________/— તારીખ _________ ના રોજ

(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

પા....૬,

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 યા મૌખીક 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/લખી 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 લીફટ 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 "ATLANTIS" ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો

પા....૭,

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 "ATLANTIS" નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી કોમ્પલેક્ષના બેઝમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન પાર્કીગની જગ્યા તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ કોઈને આવવા-જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીગ કરવું-કરાવવાનું છે. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવું-કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ / મેમ્બરોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું પાર્કીગ 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 "ATLANTIS" 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 બીંબ કે કોલમમાં સુધારો–વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર "ATLANTIS" 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

પા....૯,

<u>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.</u>

<u>પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન–૩(ત્રણ)મહીનામાં મીલકતનો કબજો લેશે.</u>

(૧૧) <u>એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોકત 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.</u>

(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 ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈને 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 પધ્ધતિએ 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, પાર્કીગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

પા....૧૦,

(૧૪) અલોટીસ એસોશિએશન :

પ્રયોજકે પ્રોજેકટનું ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાને ૩-માસની અંદર અલોટીસનું એસોશિએશન બનાવી પ્રોજેકટના સામાન્યવિસ્તારોના પ્રમાણસરના અવિભાજયહિસ્સાની સોંપણી કરી તેના વપરાશ અને મેનેંજમેન્ટને લગતા તમામ હકકો અલોટીસના એસોશિએશનને સોંપી દેવાના રહેશે.

(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 એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ .... સતામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(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.

પરિશિષ્ટ
વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જિલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં ઝાંઝરડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨/પૈકી–૨ જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૧–૩૦–૫૧ ની બીનખેતી થયેલ ખુલ્લી જમીન હાલ "શ્રીનાથજી પાર્ક–બી" નામે ઓળખાય છે. તેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૧ ની જમીન જેના ચો.મી. ૮૯૫–૬૫ જેના ચો.વાર ૧૦૭–૨૦ તથા લાગુ પ્લોટ નંબર–૨ જેના ચો.મી. ૯૩૦–૦૦ જેના ચો.વાર ૧૧૧૨–૨૮ ની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે "અટલાન્ટીસ" ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં નીચે જણાવેલ મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ફલોર નં.	ફલેટ નંબર	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	સામાન્યવિસ્તારોનો પ્રમાણસરનોઅવિભાજયહિસ્સો(ચો.મી.)

ચતુ:સીમા

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

પા....૧૨,

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 :

તારીખ :

<u>લખી આપનાર / જમીન માલીક / બીજા પક્ષવાળા :</u>
ગજાનન બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____
(શ્રી ભરતભાઈ રમણીકલાલ શોભાસસણા)

<u>સાક્ષી :</u>

____

____

-// ૧૩ //-

<u>મિલ્કતનો ફોટો</u>

——————————————— ———————————————

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨(અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર

લખી આપનાર

ગજાનન બિલ્ડર્સ ના નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

————————————————

(શ્રી ભરતભાઈ રમણીકલાલ શોભાસસણા)