

—: ઓનરશીપ બેઈઝથી ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ :—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રિક્ટ નવસારી, નવસારી જિલ્લાના નવસારી તાલુકાનાં નવસારી શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ નવસારી શહેરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૭/૨ નાં ટીકા નં. ૧૫૫ સીટી સર્વે નં. ૫૮૦૮ ની જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે ૩૧૭૪.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન જેમાં કોમન પ્લોટ ૩૨૫.૩૩ ચો.મી. કોમન રસ્તો ૫૭૫.૪૫ ચો.મી. તથા ઓપન પાર્કિંગ ૬૨.૦૬ ચો.મી. બાદ જતાં ૨૨૧૧.૧૬ ચો.મી. બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝ ઈમારત કે જે “મન્નત.૨” નાં નામથી ઓળખાય છે. જેમાં “ એ-બી-સી” આમ ત્રણ ઈમારત બનાવેલ છે. જે પૈકી “ —” ઈમારત માંહેથી — માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. તથા ઈમારત તળેની જમીનનાં વણ વહેચાયેલ હીસ્સા સહીતની મીલકતનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ. રૂા. પુરા.

લખાવી લેનાર :-

(૦૧) શ્રી (પાન નં.)

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.આ.વ. , ધંધો. રહે. નવસારી

(૦૨) શ્રી (પાન નં.)

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.આ.વ. , ધંધો. રહે. નવસારી, બંનેનું ઠે. : ફ્લેટ નં.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

લખી આપનાર :-

(PAN NO. AEUPA9311G)

“ધીતી કન્સ્ટ્રક્શન” નાં પ્રોપરાઈટર

(૦૧) શ્રી મુકેશ સુરેશચંન્દ્ર અગ્રવાલ, જાતે હિન્દુ જૈન, ઉ.આ.વ. ૩૫, ધંધો વેપાર, રહે.

આદર્શ નગર, કબીલપોર, તા.જી. નવસારીના.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પથકાર અથવા વિકાસકર્તા તરીકે કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિદુષ્ટ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સર્વેયીન બાગીચારી સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત : તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનાર /એલોટી જોગ અમો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :-

(૦૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીપ્ટીક્ટ નવસારી, સબ-ડીપ્ટીક્ટ નવસારી, નવસારી તાલુકાનાં નવસારી શહેરમાં (નગરપાલીકા નવસારીની હદમાં આવેલ છે.) નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૭/૨ ની જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થતાં તેમાં આવેલ બીનખેતી કુલ જમીન ૩૧૭૪.૦ ચો.મી. જેમાં કોમન પ્લોટ ૩૨૫.૩૩ ચો.મી. કોમન રસ્તો ૫૭૫.૮૫ ચો.મી. તથા પાર્કીંગ ૬૨.૦૬ ચો.મી. બાદ જતાં ૨૨૧૧.૧૬ ચો.મી. બીન ખેતી ની જમીન ઉપર હાઈ-રાઈઝ બીલ્ડીંગ માટેની બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૫૮, મુકદ્દમા નં. ૩૭, તા. ૨૩/૦૪/૨૦૧૮ તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતનાં હકકો વાળી ખુલ્લી જમીન અમોએ અનુક્રમ નં. ૪૭૭૬, તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૮નાં વેચાણ દસ્તાવેજથી ચેતન કાંતિભાઈ પટેલ નાં કુલ મુખત્યાર શ્રી કાંતિભાઈ છીતુભાઈ પટેલ પાસેથી ખરીદ કરેલ.

(૦૨) ત્યારબાદ ઉપરોક્ત રીતે અમોએ ખરીદ કરેલ નવસારી શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ નવસારી શહેરની રેવન્યુ સર્વે નં. ૭/૨ ની જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થતાં સદરજું જમીન ઉપર ઉપર નવસારી નગરપાલીકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૫૮ મુકદ્દમા નં. ૩૭ તા. ૨૮/૦૪/૨૦૧૮ તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમોએ રહેણાંક હેતુ માટેનાં હાઈ-રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ. જે ઈમારતને “મન્નત.૨” નામ આપેલ છે. જેમાં “એ-બી-સી” આમ ત્રણ ઈમારત બનાવેલ છે.

(૦૩) ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝ ઈમારત “મન્નત.૨” નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ “એ-બી-સી” બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી “—” બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ જેની વિગત તથા ચતુર્સિમા આ સાથે નીચે

પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. તે ઈમારત માંહેથી માળ ઉપર આવેલ
એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નં.. . કારપેટ એરીયા ચો.મી. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા
ચો.મી.આ. છે. સદરહુ ફ્લેટની વિગત તથા ચતુર્સિમા આ સાથે નીચે
પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ફ્લેટ તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ
કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ
આપવામાં આવે છે. સદરહુ ફ્લેટને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય
સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ફ્લેટ
તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને
નીચેની વિગતે મળેલ છે.

(૦૫) સદરહુ ફ્લેટનાં અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો
લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૦૧) રૂા. અંકે રૂપિયા

કુલ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા.

ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં સદરહુ ફ્લેટને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી
તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ આપવામાં આવેલ છે.

(૦૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો ફ્લેટ અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલિકી
હકકનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીસ્સો
હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહુ ફ્લેટ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી
કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જમીનમાં નથી કે તેવી
કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે
છે.

(૦૭) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા ફ્લેટ અંગેનો અવેજ 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 વારસો યાવતચંદ્ર દિવાકરો
સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી,

વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૦૮) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, નગરપાલીકા નવસારીના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ ફલેટ તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ ફલેટ 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 કનેક્શનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું. તેમજ આ ફલેટ અંગેના કંમ્પ્લીશન તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

(૦૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

(૧૦) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતો ફલેટ બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોયને 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.

(૦૧) સદરહુ “મન્નત.૨” બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફિકેશન વાળા નવસારી નગરપાલીકાને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફલેટની સીઝ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝદીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ ફીક્સચર, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરીને તેનો

કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી એ ફલેટની માપ સાર્વજિક ડીઝાઈન હદહુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૦૨) સદરહુ ફલેટના બીલ્ડઅપ એરીયા શિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં.

(૦૩) સદરહુ “મન્નત.૨” નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતના ફલેટ માલિકોએ સર્વીસ સોસાયટીનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. “મન્નત.૨” ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા ક્લબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુકી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ ફલેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે, અને “મન્નત.૨” કોઈન” બિલ્ડીંગના એશોસીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટ

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જ્સ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહુ ફલેટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના “મન્નત.ર” માં વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો હમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

(૦૪) સદરહુ એસોશીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૦૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ ફલેટ હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગનાં એસોશીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જ્સ પાણી, તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૬) તમો સદરહુ ફલેટ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીચત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારત એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત

ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહીં. તે બાબત એશોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ ફલેટ નાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામા આવતી સેઈફટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે એશોસીએશન નક્કી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

(૦૭) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા પણા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમા ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(૦૮) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીંગ, વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

(૦૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં અમારા નામનું ડી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન જી.એસ.પી.સી.નું ગેસ કનેક્શન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દીવસ -(૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, આર.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી (૧૫) - દીવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેનાં દસ્તાવેજની તારીખથી

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

(૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનો જે કોઈ ચાર્જ મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ ફ્લેટ, સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી (૧૫) દીવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્સ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્સો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેક્સ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ કે જી.એસ.ટી. ટેક્સ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ ફ્લેટનાં કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ - દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) સદરહુ ફ્લેટનાં વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ ફ્લેટ વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે, અને ખરીદેલ ફ્લેટ કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૪) સદરહુ ફલેટમાં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. (સ્ટ્રક્ચર) ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ ફલેટ તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ ફલેટમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ઘંઘો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ફલેટ હોલર દ્વારા કરી શકાશે નહીં. ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

(૧૫) આ ઈમારતમાં ફલેટ હોલરોએ આ ફલેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ ફલેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ઘંઘા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય ફલેટ હોલરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ફલેટ હોલરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી., કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઈમારતની દીવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વ્યાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ફલેટ હોલરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં ફલેટ હોલરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફલેટ ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો ફલેટ હોલરોનો હકક રહેશે.

(૧૬) આ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લેટ હોલરોએ પોતાના ફ્લેટનો કચરો નીચત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ફ્લેટ હોલરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નીચત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના ફ્લેટ હોલરોએ પોતાના ફ્લેટમાં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૭) સદરહુ “મન્નત.૨” માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, નવસારી નગરપાલીકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ નવસારી નગર પાલીકા કે સરકાર શ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ નવસારી નગરપાલીકા તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૮) સદરહુ ફ્લેટ અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે નગરપાલીકા નવસારીનાં બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળયા બાદ અને એશોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ એશોસીએશન ની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૯) સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ "મન્નત.૨" રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

(૨૦) આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન નવસારી શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફ્લેટ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે. હાલ સદરહુ બીન ખેતીની જમીનમાં ટી.પી. સ્કીમ નથી, ભવિષ્યમાં ફાઈનલ ટી.પી. સ્કીમ આવ્યે તેમાં જે કંઈ સુધારા-વધારા, ફેરફાર આવે તે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૧) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફ્લેટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર - નીચેનાં ફ્લેટ હોલ્ડરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

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

(૨૩) સદરહુ બિલ્ડીંગનાં છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. અમો વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી સદરહુ બિલ્ડીંગની અગાસી તમો ફ્લેટસ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. ભવિષ્યમાં અમો ધારાસર એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય ત્યારે અમે વધારાનું બાંધકામ કરવા માટે ડેવલપ કરવા માટે વેચાણ કરવા સહિત તમામ પ્રકારના હક્કો અને અધીકારો છે. તેમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ કરવાનો નથી કે અટકાયત કરવાની નથી કે ભવિષ્યમાં વ્યક્તિગત કે સંયુક્ત રીતે એસોસીએશન મારફતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી કે તમોને કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કરવાનો હક્ક નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈ પણ ટાવર કે મશીનરી ડેવલોપર્સની મંજૂરી લીધા વિના મુકી શકશો નહીં, પરંતુ સદરહુ અગાસી તમો ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા

કરવામાં આવે છે. ટુંકમાં આખું બિલ્ડીંગ વેચવાનું થાય તો બિલ્ડીંગની અગારી (ટેરેસ) બિલ્ડીંગનો હિસ્સો ગણાશે અને તે બિલ્ડર્સનાં (હિસ્સો) ભાગે આવશે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૪) ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે, ફ્લેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમનાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમનાં પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે, અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

(૨૫) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કીંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે.

(૨૬) સદરહુ ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ ફ્લેટ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જ્સ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ફ્લેટ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ફ્લેટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ફ્લેટ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો ફ્લેટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીએશનનાં બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તેવા ફ્લેટ

હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ ફલેટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૭) સદરહુ રહેણાંક હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જે “મન્નત.૨” નાં નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર- ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાનાં નથી કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સમગ્ર ઈમારત વેચવાની થાય ત્યારે અગાશી બિલ્ડર્સ હિસ્સે આવશે અને તેમાં બિલ્ડર્સનો હકક કાયમી ધોરણે રહેશે અને બિલ્ડર્સની મંજૂરી વગર સમગ્ર ઈમારતની અગાસી કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે કે સ્વતંત્ર પણે વેચાણ કરવાની નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાસીમાં મોબાઈલ -ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોડીંગ્સ વિગેરે મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયે ફલેટ હોલ્ડરોએ કે એસોસીએશને અમો એટલે કે બિલ્ડર્સની મંજૂરી લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૮) ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

(૨૯) લીફ્ટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું, જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીનાં પંપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૧) સદરહુ ફલેટ બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફલેટ અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફલેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

આપવા હુકમ થવાથી ગામને ઉપરોક્ત વેચાણ કીમત ભરવાની શરતે ગણોત્તીયા તરીકે શ્રી છનીયાભાઈ મકનભાઈનું બીજા હકકમાં દાખલ કરાવ્યાની નોંધ નં. ૮૪૭, તા. ૨૧/૦૩/૧૯૬૧નાં રોજ થયેલ છે. જે નોંધની ખરી નકલ.

(૦૨) ગામ નમુના નં. ૬ ની નોંધ નં. ૨૪૧૭, તા. ૨૯/૧૨/૧૯૭૨નાં રોજ થયેલ છે. જેમાં કલમ ૩૨ અન્વયે ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર ગણોત્તીયા છનીયાભાઈ મકનભાઈએ ઉક્ત જમીનની કીમત રૂ. ૩૦૫૩.૫૮ ભરેલ છે. જેથી ગણોત્તીયા શ્રી છનીયાભાઈ મકનભાઈને સદરહું જમીનમાં ગણોત્તીયા શ્રી છનીયાભાઈ મકનભાઈનું બીજા હકકમાંથી ગણોત્તીયા તરીકે નામ કમી કરી ખરીદનાર તરીકે નામ કાપવાની કલમ ૪૩ મુજબ દાખલ કર્યાની નોંધ કરી.

(૦૩) શ્રી છનીયાભાઈ મકનભાઈ પટેલનું તા. ૨૪/૦૧/૧૯૯૦નાં રોજ મરણ થયેલ છે. અને વારસાઈ હકકે એમના સીધી લીટીનાં વારસો સુખીબેન છનીયાભાઈ, બાબુભાઈ છનીયાભાઈ, બેનીબેન છનીયાભાઈ, ગંગાબેન છનીયાભાઈ, ભાનુબેન છનીયાભાઈ વારસ દારોનાં નામો દાખલ કરી સદરહું જમીનમાંથી અન્ય વારસ દારો સુખીબેન છનીયાભાઈ, બેનીબેન છનીયાભાઈ, ગંગાબેન છનીયાભાઈ, ભાનુબેન છનીયાભાઈએ શ્રી બાબુભાઈ છનીયાભાઈનાં તરફેણમાં એમનો હિસ્સો રાજીપુશીથી છોડી દીધેલ હોય શ્રી બાબુભાઈ છનીયાભાઈનું નામ દાખલ કરવાની નોંધ નં. ૫૬૮૨, તા. ૧૬/૦૨/૧૯૯૧નાં રોજ નોંધ કરી

(૦૪) મે. કલેક્ટર સાહેબનાં હુકમ નં. જમન/આરટીએસ/ પ્રમોલગેશન /૭-૧૨/૦૭, તા. ૧૪/૦૩/૨૦૦૮ મુજબ પ્રમોલગેશનની નોંધ નં. ૬૭૨૭, તા. ૨૩/૦૫/૨૦૦૮નાં રોજ પડેલ છે. જે નોંધમાં સત્તા પ્રકારમાં ગણોત્ત દ્વારા સત્તા પ્રકારમાં ગણોત્તદ્વારા કલમ ૪૩ પ્રસંગ લખાયેલ છે. તેનાં બદલે (નિ.સ.પ્ર) લખવા નોંધ કરેલ છે.

(૦૫) મે. કલેક્ટર સાહેબનાં હુકમ નં. જમન/આરટીએસ/ પ્રમોલગેશન /૭-૧૨/૦૭, તા. ૧૪/૦૩/૨૦૦૮ મુજબ પ્રમોલગેશનની નોંધ નં. ૬૭૩૧, તા. ૦૪/૦૬/૨૦૦૮નાં રોજ પડેલ છે. જે નોંધમાં ખાતેદારનાં નામ સાથે પટેલ લખાયેલ છે. પરંતુ પટેલ અટક કમી કરવા નોંધ કરેલ છે.

(૦૬) સદરહું જમીનમાં મે.મદદનીશ કલેક્ટરશ્રી નવસારીનાં હુકમ નં. ટેનન્સી/ ૮૪- સી/ અપીલ/૨/૧૩ થી એપેલન્ટની અરજી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. અને મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી નવસારીનો ટેનન્સી/કેસ નં. ૮૪/સી૪/૧૩ નો વાદ ગ્રસ્ત જમીન અંગેનો હુકમ રદ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ વાદગસ્તજમીનમાં હાલની તબદીલીની તરત મુળ સ્થિતી પ્રસ્થાપિત કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે હુકમની નોંધ કરી. જેની નોંધ હકક પત્રક રેકૉર્ડ નોંધ નં. ૭૨૦૩, તા. ૧૩/૦૬/૨૦૧૪નાં રોજ કરેલ છે.

(૦૭) ત્યારબાદ શ્રી બાબુભાઈ છનીયાભાઈ પટેલ પાસેથી સદરહું ખેતીની મીન શ્રી ચેતન કાંતિભાઈ પટેલે વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૪૦૧, તા. ૦૪/૦૮/૨૦૦૧નાં રોજ વેચાણ રાખેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૭૨૮૭, તા. ૦૪/૦૮/૨૦૧૫નાં રોજ પડેલ છે. જે નોંધ તા. ૦૮/૧૨/૨૦૧૫નાં રોજ મંજૂર થયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ કરી અને જે વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૦૮) ત્યાર બાદ સદરહું ખેતીની જમીન શ્રી ચેતન કાંતિભાઈ પટેલે બીન ખેતીની કરવા માટે મે. કલેક્ટરશ્રી નવસારીને અરજી કરતાં મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી નવસારીનાં હુકમ નં. સી.એચ/એન.એ. રજી. ૧/૧૮-૧૮/વશી.૮૩૯-૮૪૪/૨૦૧૮, તા. ૧૭/૦૫/૨૦૧૮નાં રોજ હુકમ કરેલ છે. જે એન.એનો હુકમની નકલ તથા બીન ખેતીનાં હુકમની નોંધ સીટી સર્વે કચેરી, નવસારીમાં પડેલ છે. જે એન.એ હુકમની નોંધ નં. -----, તા. /૦૫/૨૦૧૮નાં રોજ પડેલ છે. અને તા. ૧૧/૦૭/૨૦૧૮નાં રોજ મંજૂર થયેલ છે. જે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.

(૦૯) શ્રી ચેતન કાંતિભાઈ પટેલે શ્રી કાંતિભાઈ છીતુભાઈ પટેલને કરી આપેલ જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીની નકલ.

(૧૦) સદરહું બીન ખેતીની જમીન ઉપર શ્રી ચેતન કાંતિભાઈ પટેલ તરફથી બાંધકામ કરવા માટે નવસારી નગરપાલીકામાં રહેણાંકનાં બાંધકામની અરજી કરતાં નવસારી નગર પાલીકા તરફથી બાંધકામની પરવાનગી બાંધકામની પરવાનગી નં. ૨૫૮, મુકદ્દમા નં. ૩૭ તા. ૨૩/૦૪/૨૦૧૮નાં રોજ આપેલ છે. જે બાંધકામની પરવાનગી તથા બાંધકામનાં નકશાની નકલ.

- (૧૧) સદરહું બીન ખેતીની જમીન જેનો રે.સર્વે નં. ૭/૨ નાં બીન ખેતીનાં ટીકા નં. ૧૫૫ નાં સીટી સર્વે નં. ૫૮૦૮ વાળી બીન ખેતીની જમીન તથા તેનાં ઉપર બાંધકામની પરવાનગી સહીત ધીતી કન્સ્ટ્રક્શનનાં પ્રોપરાઈટરશ્રી મુકેશ સુરેશચંદ્ર અગ્રવાલને વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૭૭૬, તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૮નાં રોજ વેચાણ કરેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- (૧૨) નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે તેનાં ટા.ડે.ક.ઠ.નં. ૨(૧), તા. ૨૫/૦૫/૨૦૧૮નાં રોજ મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની વિકાસ પરવાનગીની નકલ.
- (૧૩) ઉતરોત્તરનાં રેવન્યુ રેકર્ડઝ ગામનો નમુનો ૭/૧૨, ૮-અ, હકકપત્રક નં. ૬ (પ્રમોલગેશન નોંધ) ની નકલ.
- (૧૪) “રેરા” નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

:- પરિશિષ્ટ-૧ (ઈમારત) :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ નવસારી, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ નવસારી, નવસારી તાલુકાનાં નવસારી શહેરનાં રે.સર્વે નં. ૭/૨ નાં બીન ખેતીનાં ટીકા નં. ૧૫૫ નાં સીટી સર્વે નં. ૫૮૦૮ વાળી બીન ખેતીની ૩૧૭૪.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી જમીન નવસારી નગર પાલીકાની હદમાં આવેલ છે. જે કુલ્લે ૩૧૭૪.૦૦ ચો.મી.જેમાં કોમન પ્લોટ ૩૨૫.૩૩ ચો.મી. કોમન રસ્તો ૫૭૫.૪૫ ચો.મી. તથા પાર્કિંગ ૬૨.૦૬ ચો.મી. બાદ જતાં ૨૨૧૧.૧૬ ચો.મી. સુમારે જેટલી જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ - રાઈઝ ઈમારત કે જે “મન્નત .૨” નાં નામથી ઓળખાય છે. જે “મન્નત.૨”માં ત્રણ બિલ્ડિંગ આવેલા છે. જેને “એ.-બી.-સી” તરીકે દર્શાવેલ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :- “એ” બિલ્ડિંગમાં ગ્રા.ફ્લોર પર ૬૭૨.૫૬ ચો.મી. “બી” બિલ્ડિંગમાં ૩૧૮.૧૫ ચો.મી તથા “સી.” બિલ્ડિંગમાં ૩૧૮.૧૫ ચા.મી. તેમજ ઓપન પાર્કિંગ ૬૨.૦૬ ચો.મી. અને કોમન પ્લોટમાં ૫૦ % મુજબ ૧૬૨.૬૬ ચો.મી. પાર્કિંગ મળી કુલ્લે ૧૫૩૩.૫૮ ચો.મી. પાર્કિંગ તેમજ ૩૨૫.૬૬ ચો.મી. કોમન પ્લોટ સોસાયટીના સહિયારા ઉપયોગ માટે કાયમી ધોરણે ખુલ્લુ રાખવા બાબતે પ્લોટ સોસાયટીના સહિયારા ઉપયોગ માટે કાયમી ધોરણે ખુલ્લુ રાખવાનું. સીડી, લીફ્ટ છે. તથા ટપાલ પેટી રાખવાની છે.

"મન્નત.૨"માં " એ " ઈમારતની વિગત :- પહેલા માળથી પાંચમાં માળ સુધી કુલ ૪૦ ફલેટો આવેલા છે. જેમાં બે બેડરૂમ, લીવીંગ રૂમ કીચન, ટોયલેટ, બાથરૂમ, બાલ્કનીનાં ૩૦ ફલેટો તથા ૩ બેડરૂમ, લીવીંગ રૂમ, કીચન, ટોયલેટ, બાથરૂમ, બાલ્કનીનાં ૧૦ ફલેટો આવેલા છે. તથા તમામ એક થી પાંચ માળે સીડી તથા લીફ્ટની સુવીધા આપવામાં આવેલ છે.

"મન્નત.૨"માં " બી " ઈમારતની વિગત :- પહેલા માળથી પાંચમાં માળ સુધી કુલ ૨૦ ફલેટો આવેલા છે. જેમાં એક બેડરૂમ, લીવીંગ રૂમ, કીચન, ટોયલેટ, બાથરૂમ, બાલ્કનીનાં ૦૫ ફલેટો જેમાં બે બેડરૂમ, લીવીંગ રૂમ કીચન, ટોયલેટ, બાથરૂમ, બાલ્કનીનાં ૦૫ ફલેટો તથા ૩ બેડરૂમ લીવીંગ રૂમ, કીચન, ટોયલેટ, બાથરૂમ, બાલ્કનીનાં ૧૦ ફલેટો આવેલા છે. તથા તમામ એક થી પાંચ માળે સીડી તથા લીફ્ટની સુવીધા આપવામાં આવેલ છે.

"મન્નત.૨"માં " સી " ઈમારતની વિગત :- પહેલા માળથી પાંચમાં માળ સુધી કુલ ૨૦ ફલેટો આવેલા છે. જેમાં એક બેડરૂમ, લીવીંગ રૂમ, કીચન, ટોયલેટ, બાથરૂમ, બાલ્કનીનાં ૦૫ ફલેટો જેમાં બે બેડરૂમ, લીવીંગ રૂમ કીચન, ટોયલેટ, બાથરૂમ, બાલ્કનીનાં ૦૫ ફલેટો તથા ૩ બેડરૂમ, લીવીંગ રૂમ, કીચન, ટોયલેટ, બાથરૂમ, બાલ્કનીનાં ૧૦ ફલેટો આવેલા છે. તથા તમામ એક થી પાંચ માળે સીડી તથા લીફ્ટની સુવીધા આપવામાં આવેલ છે.

આમ "મન્નત.૨ "માં " એ.બી.સી" ત્રણ ઈમારતો આવેલા છે. જેમાં કુલ ૮૦ આવાસોનું બાંધકામ કરેલ છે.

ચતુઃર્થિમા

- પુર્વ : રે.સર્વે નં. ૭/૩ જેનો સી.સર્વે નં. ૫૮૦૪ વાળી જમીન.
પશ્ચિમે : રે.સર્વે નં. ૭/૧ જેનો સી.સર્વે નં. ૫૮૦૭ વાળી જમીન.
ઉત્તરે : રે.સર્વે નં. ૫ જેનો સી.સર્વે નં. ૫૮૩૭ વાળી જમીન.
દક્ષીણે : રે.સર્વે નં. ૭/૧૪ તથા ૭/૩ જેનો સી.સર્વે નં. ૫૮૦૪ વાળી જમીન.

: પરિશિષ્ટ-૨ (ફલેટ) :

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે “મન્નત.૨” નાં નામથી ઓળખાય છે. જેમાં ત્રણ બિલ્ડીંગ આવેલા છે. જેને “એ.-બી.-સી” આવેલા છે. જે પૈકી ‘
‘----- બિલ્ડીંગ’ માં માંહેથી ----- માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ----- જેનું કુલ

બિલ્ડ અપ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ----- ચો.ફુટ જેનાં ----- ચો.મી. તથા ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ----- ચો.ફુટ જેનાં -----ચો.મી. અને બાલ્કનીનો એરીયા -----ચો.ફુટ જેનાં ----- ચો.મી. સુમારે થાય છે. જે " મન્નત.૨ " "એ.બી.સી." ત્રણેય ઈમારતની જમીનનાં તળમાં ૧/૮૦મો સપ્રમાણ વણ વહેચાયેલ હીસ્સો ----- ચો.મી. સુમારે થાય છે. તેની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ચતુર્સિમા

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

—: પરિશિષ્ટ-૩ (સહીયારી સુવિધા) :—

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ ફ્લેટ હોલરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

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

સ્થળ :- નવસારી

તારીખ :- /૦૮/૨૦૧૮

અત્રે..... મતુ તત્રે.....શાખ

.....
ધીતી કન્સ્ટ્રક્શનનાં પ્રોપરાઈટર

.....