<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ સવંત ૨૦૭૯ ના વરસે .... **ને** .... તારીખ- ...... મી માહે .... સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને ....

જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અને સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અને તાલુકે આણંદ ના મોજે ગામ :કરમસદ, તા આણંદના.જી **.સિટી સર્વે નંબર :NA664 , જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :૨૧૧૫૧ ૦૦. જમીન માથી ડી.પી.રોડ માં ૭૦૧.૦૦ ચો.મી તથા એરિયા નોટ ઈન પજેશનનું ક્ષેત્રફળ . ૧૨૪.૧૧ જમીન કપાત બાદ કરતાં બાકી રહેતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૨૦૩૨૫.૮૯ ચો.મી** વાળી રહેણાકના હેતુસરની બીનખેતીલાયક જમીનમાં **" રઘુકુળ પરિસર-૩ "** નામની સ્કીમ પૈકી **પ્લોટ નં. ______જેનું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ : _________ચો.મી** તથા રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ પૈકી ભાગે પડતી વણવહેચાયેલ હિસ્સાની **જમીનનું ક્ષેત્રફળ : _______ચો.મી.** તેમ મળીને **કુલ ક્ષેત્રફળ :__________**ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ બાંધવામાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ **અને ફર્સ્ટ ફ્લોરના મકાનના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે :_______ચો.મી** તથા **કારપેટ એરિયા :________ચો.મી.** વાળી મકાનના બાંધકામ સહિતની મિલકત નો **વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ.______________/- અંકે રૂપિયા __________________પુરાનો ....**

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને કે વેચાણ રાખનાર (એકતરફવાળા) :-</u>

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________ સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________ ____________________

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને કે એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ રાખનાર તથા તમો વેચાણ રાખનારના વંશ વાલી વારસો એકઝીક્યુટર્સ એસાઈનીસ , ટ્રાન્સફરીઝ , મુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે)

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને કે વેચાણ આપનાર (બીજીતરફવાળા):-</u>

પટેલ તેજશભાઈ બિપીનચંદ્ર ઉ.વ.આ. ૪૫ ધંધો : ખેતી

(મો. નંબર : ૯૮૨૫૧ ૨૬૮૭૪)(પાન નં : BITPP4480M)

(આધાર નં : ૩૧૩૭ ૭૫૧૩ ૬૦૯૬)

રહે. ૧ , ક્રિશ્નાવીલા , કરમસદ-વિધ્યાનગર રોડ , મુ.પો. કરમસદ,તા.જી.આણંદ

ના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે

ધર્મેશ બિપીનચંદ્ર પટેલ ઉ.વ.આ. ૪૯ ધંધો : ખેતી

રહે. ક્રિશ્નાવીલા , કરમસદ-વિધ્યાનગર, મુ.પો.કરમસદ,તા.જી.આણંદ

(આધાર નં : ૮૮૮૪ ૬૪૫૧ ૨૪૫૫)(પાન નં : APLPP8434K)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને કે બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને કે બીજી તરફવાળાના વંશ વાલી વારસો એકઝીક્યુટર્સ એસાઈનીસ , ટ્રાન્સફરીઝ , મુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે)

<u>સંમતી આપનાર (કન્મફર્મિંગ પાર્ટી) ત્રીજી તરફવાળાં :-</u>

રઘુકુલ બિલ્ડર્સ ના પ્રોપ્રાયટર તરીકે પૂર્ણસિંહ રામસિંહ રાઠોડ ઉ.વ.આ . ૪૫ ધંધો. વેપાર સરનામું:- ૨૦૪ ,મારુતિ સ્કંદ , આણંદ-વિધ્યાનગર રોડ , તા.જી. આણંદના... (મોબાઇલ નંબર. ૮૭૫૮૭ ૭૦૦૦૭) (પાન નં : AEEPR3316J) (આધાર નં : ૩૭૨૬ ૦૦૯૦ ૨૨૮૨)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો સંમતિ આપનાર યાને કે ત્રીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજી તરફવાળા તથા તેમના વંશ વાલી વારસો એકઝીક્યુટર્સ એસાઈનીસ , ટ્રાન્સફરીઝ , મુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે)

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________ સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________ ____________________

તે જત અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો વેચાણ રાખનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે ......

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ આણંદ**,** સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **કરમસદ, માં આવેલ** રહેણાંક હેતુસર " **રઘુકુળ પરિસર – ૩** " ના નામની સ્કીમ બનાવેલ છે. તેની વિગત નીચે મુજબ છે.

<u>(૧) વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન :-</u>

જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અને સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અને તાલુકે **આણંદ ના મોજે** ગામ :કરમસદ, તા.જી આણંદના.**સિટી સર્વે નંબર :NA664 , જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :૨૧૧૫૧.૦૦ ચો.મી જમીનમાથી ડી.પી. રોડ માં ૭૦૧.૦૦ તથા એરિયા નોટ ઈન પજેશન નું ક્ષેત્રફળ . ૧૨૪.૧૧ ચો.મી કપાત બાદ કરતાં બાકી રહેતી જમીન જેનું કુલ ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ : ૨૦૩૨૫.૮૯ ચો.મી** વાળી રહેણાકના હેતુસરની બીનખેતીલાયક જમીનમાં " **રઘુકુળ પરિસર-૩** " નામની સ્કીમ પૈકી **પ્લોટ નં. _____જેનું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ :______ચો.મી** તથા રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ પૈકી ભાગે પડતી વણવહેચાયેલ હિસ્સાની **જમીનનું ક્ષેત્રફળ ________ચો.મી.** તેમ મળીને **કુલ ક્ષેત્રફળ :** ________ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ બાંધવામાં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ અને ફર્સ્ટ ફ્લોરના મકાનના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે : ....ચો.મી તથા કારપેટ એરિયા : ....ચો.મી.** વાળી મકાનના બાંધકામ સહિતની મિલકત આજરોજ તમો વેચાણ રાખનારને અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપેલ છે. તેના ખુટની વિગત નીચે મુજબ છે.

<u>તેના ખુટ ની વિગત :</u>

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________ **સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩**

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________ _________________________

ઉપરના ચાર ખુંટ વચલી મિલકત તેના ચાલ , નિકાલ , તમામ પ્રકારના હક્ક , હિસ્સા , ઇલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત તેમજ લાઇટ , પાણી , ગટર , ટેલિફોન , તથા અન્ય કનેકશનો મેળવવાના તમામ પ્રકારનાં હક્કો સહિતની મિલકત. જે તમો વેચાણ લેનારને નીચેની શરતો અને વિગતે વેચાણ આપેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં **' મજકુર મિલકત '** તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

મજ્કુર મિલકત અમો વેચાણ આપનારે જુદા જુદા રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જેમાં **(૧) વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર - ૧૭૮૨ તા – ૦૮-૦૨-૨૦૨૨ તથા (૨) રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર - ૧૭૬૦ તા- ૦૮-૦૨-૨૦૨૨ (૩) રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર - ૧૭૭૮ તા-૦૮-૦૨-૨૦૨૨** ના રોજ પ્રતિક વિષ્ણુભાઈ પટેલ રહે. મુ. કરમસદ ના ઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને આણંદના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબ સમક્ષ તેજ દિવસે નોંધણી કરાવેલ ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર સદર જમીનના સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલા છે. અને હાલમાં અમો વેચાણ આપનાર ના નામે સરકારી તથા અર્ધ-સરકારી રેકર્ડમાં પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે માલીકી હકકે ચાલી આવેલ છે.

સૌપ્રથમ સિટી સર્વે રેકર્ડ પ્રમાણે (૧) સિટી સર્વે નંબર :- NA664 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :- ૪૯૫૭.૦૦ ચો.મી (૨) સિટી સર્વે નંબર :- NA665/P જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ:- ૫૬૬૬.૦૦ ચો.મી (૩) સિટી સર્વે નંબર :- NA666 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ:- ૬૭૭૮.૦૦ ચો.મી તથા (૪) સિટી સર્વે નંબર :- NA679/P જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ:- ૩૭૫૦.૦૦ ચો.મી તેમ મળીને એકત્રીકરણ કર્યા બાદ નો સિટી સર્વે નંબર - NA664 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :- ૨૧૧૫૧.૦૦ ચો.મી રેકર્ડ મુજબ પ્રસ્થાપિત થયેલ છે. અને તે મુજબ નવો સિટી સર્વે નંબર – NA664 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :- ૨૧૧૫૧.૦૦ ચો.મી જેમાં અવકૂડાના રેકર્ડ મુજબ ડી પી રોડ કપાતમાં ૭૦૧.૦૦ ચો.મી .તથા એરિયા નોટ ઈન પજેશન નું ક્ષેત્રફળ . ૧૨૪.૧૧ ચો.મી જમીન બાદ કરતાં ચોખ્ખું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૨૦૩૨૫.૮૯ ચો.મી આવેલ છે. જેના માલિક અને કબજેદાર બનેલા છે. મજ્કુર મિલકતમાં અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો આવેલ નથી જેથી તેના તમામ ટાઇટલ ક્લિયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ મજ્કુર મિલકત તદ્દન બોજા રહિત છે તેમજ મિલકત બીજા કોઈને ગીરો , બક્ષિશ , વેચાણ બાનાખત કે અન્ય કરાર ધ્વારા ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરેલ નથી. તેમજ મજ્કુર મિલકત કોઈપણ બેન્ક કે ખાનગી સંસ્થાના બોજમાં કે તારણમાં કે ઇક્વિટેબલ મોર્ગેજ માં મુકેલ નથી. તેમજ મજ્કુર મિલકત અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે સરકારી કચેરીમાં પ્રોસિડિંગ્સ, અપીલ, રિવિજન કે દાવાઓ પેન્ડિંગ નથી. તેમજ કોઈનો ખાધા ખોરાકીનો હક્ક પોષાતો નથી. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને મજ્કુર મિલકત અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો વેચાણ રાખનારને ઉચ્ચક **રૂ.............../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપી છે.**

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________ **સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩**

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________ ____________________

(૨) મજકુર મિલકત તમો વેચાણ લેનારને **રૂ.** .... **/- અંકે રૂપિયા** .... **પુરામાં વેચાણ આપી** તેના વેચાણની અવેજની **રકમ રૂ.** .... **/- અંકે રૂપિયા** .... નીચેની વિગતે મળેલ છે.

રકમ રૂ.	વિગત

આમ ઉપરોક્ત વિગતે વેચાણ અવેજના નાણાં તમો વેચાણ રાખનાર પાસેથી અમો વેચાણ આપનારને ચૂકતે મળી ગયેલ છે. જેનો અમો વેચાણ આપનારે કુલ કરી સ્વીકાર કરેલ છે. અને હવે પછી કોઈ વેચાણ અવેજ લેવાનો બાકી રહેતો નથી. આમ મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજના નાણાં પુરેપુરા ચૂકતે વસુલ કરી લઈ **મજકુર મિલકત** તેના તમામ પ્રકારના હક્ક **,** હિસ્સા **,** ઇલાખા ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત તેમજ રસ્તાના તથા લાઇટ**,** પાણી**,** ગટર**,** ટેલિફોન તથા અન્ય કનેક્શનો મેળવવાના તમામ પ્રકારના હક્કો તેમજ કુલ અભરામના દાવે ચોંદો સુરજ તપે ત્યો સુધી અઘાટ વેચાણ આપી મજકુર મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને માલિકી હકકે સોપી મજકુર મિલકતના કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર ઠરાવ્યા છે.

વેચાણ રાખનાર રઘુકુળ પરિસર-૩ વાળી સ્કીમના તમામ સભ્યો હાલના અને ભવિષ્યના સભ્યો ધ્વારા સદર સ્કીમમાં આવવા-જવા માટેના રસ્તાના વાપર-ઉપભોગ કરવાના હક્કો સદર સર્વે નંબરની જમીનની આજુબાજુના બ્લોક / સર્વે નંબર – ૬૪૬ , ૬૪૭ , ૬૪૮ અને ૬૫૧ વાળી જમીન માથી કાયમી ધોરણે આપવામાં આવેલા છે. પરંતુ તેનો ઉપયોગ આવવા અને જવા માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમાં સ્કીમના કોઈપણ સભ્યો ધ્વારા રસ્તામાં દબાણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કરાવાનું રહેશે નહીં.

હવેથી તમો વેચાણ લેનાર મજકૂર મિલકતમાં માલિકી હકકે ઉપયોગ ઉપભોગ કરો**,** મનચાહે કાયદાની મર્યાદામાં રહીને વાપર ઉપભોગ કરો- કરાવો**,** ભાડે આપો**,** વેચો**,** સાટો**,** ગીરો આપો**,** યા મનચાહે તેવો ઉપયોગ ઉપભોગ કરો કરાવો તેમાં અમો વેચાણ આપનારનો કોઈ હક્કદાવો

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________ **સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩**

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________ ____________________

કે લાગભાગ રહ્યો નથી અને કરીએ તો આ દસ્તાવેજથી રદ છે. તેમજ મજ્કુર મિલકતમાં અમો વેચાણ આપનાર સિવાય અનય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ કે હક્કદાવો પોષાતો નથી.તેમ છતાં કોઈપણ પ્રકારના હક્કો કરતાં કોઈ આવે તો તે અમારા ખર્ચે દૂર કરી આપવા અમો વેચાણ આપનાર આથી બંધાયેલા છીએ.

(3) મજ્કુર જમીન અંગે રહેણાકના હેતુસરની પરવાનગી આણંદના મે. કલેક્ટર સાહેબ**,** આણંદના હુકમથી નીચે મુજબ આપવામાં આવેલી છે. જેમાં કરમસદમાં આવેલ

(A) સિટી સર્વે નંબર :- NA664 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :- ૪૯૫૭.00 ચો.મી. આવેલ છે. જે અંગે પત્ર ક્રમાંક નં. જમન૧/વશી/૨૨૩૧ થી ૨૨૪૦ હુકમ નંબર:-214/15/04/044/2022 તારીખ: ૧૪-૧૯/0૨/૨0૨૩ ના રોજથી તથા

(B) સિટી સર્વે નંબર :- NA665/પૈકી જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :- ૫૬૬૬.00 ચો.મી. આવેલ છે. જે અંગે હુકમ નંબર: 370/15/04/44/2023 તારીખ: ૧૮-0૩-૨0૨૩ ના રોજથી તથા

(C) સિટી સર્વે નંબર :- NA666 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :- ૬૭૭૮.00 ચો.મી. આવેલ છે. જે અંગે પત્ર ક્રમાંક નં. જમન૧/વશી/૨૨૪૬ થી ૩૨૫૫ હુકમ નંબર : 213/15/04/44/2022 તા : ૧૪-૧૯/0૨/૨0૨૩ ના રોજથી તથા

(D) સિટી સર્વે નંબર :- NA679/પૈકી જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :- ૩૭૫0.00 ચો.મી. આવેલ છે. જે અંગે પત્ર ક્રમાંક નં. જમન૧/વશી/૨૨૨૧ થી ૨૨૩0 હુકમ નંબર : 215/15/04/44/2022 તારીખ: ૧૪-૧૯/0૨/૨0૨૨ ના રોજથી જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ ૧૮૭૯ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિંનખેતીના હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. આમ ઉપરોક્ત તમામ સિટી સર્વે નંબરને એકત્રિત કરવામાં આવેલ છે. અને એકત્રીકરણ કર્યા બાદ નવો સિટી સર્વે નંબર :- NA664 જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :- ૨૧૧૫૧.00 ચો.મી આવેલ છે.

(૪) સદરહુ મિલકત અંગે મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ – વલ્લભવિધ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડાં) આણંદના પત્ર નંબર. અવકુડાં/લે-આઉટ /વિ.પ/વશી/૯૪૯ તા. 0૨/0૮/૨0૨૩ ના રોજ બાંધકામ અંગેની રજાચિઠ્ઠી આપવમાં આવેલ છે. તેમજ બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________ સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________ ________________________

(૫) તકરાર અને તેનું નિવારણ

(અ) વેચાણ રાખનાર અને વેચાણ આપનાર વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ થાય કે કોઈ પણ પ્રકારની શરતોનો ભંગ થાય અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે તકરાર થાય ત્યારે બંને પક્ષકારોએ રેરાના કાયદા અનુસાર પોતાની તકરારની નિરાકરણ લાવવાનું રહેસે.

(બ) વેચાણ રાખનારે પ્રમોટર દ્વારા ડેવલોપ કરેલ સ્કીમમાં અન્ય મેમ્બરો સાથે મળીને એસોસીએશનની રચના કરેલ હોય તો તેમાં એસોસીએસન ના સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું રહેશે**.** અને સદર એસોસીએશનના વખોતો વખત નક્કી કરેલા નીતિનિયમોનું તથા શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.વેચાણ રાખનાર દ્વારા એસોસીએસન દ્વારા મરામત અંગે તથા બીજું કોઈપણ કાર્ય કરવાનું હોય કે કરેલ હોય તે અંગેના નક્કી કરેલ ખર્ચમાં જરૂરી રકમ તથા ફાળો એસોસીએસનમાં આપવાનો રહેશે**.** અને સોસાયટીના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(ક) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવવામાં આવેલી કોઈ પણ શરતો તથા રેરા કાયદા હેઠળ કરેલ કોઈપણ પ્રકારના નિયમો વિરુદ્ધ પ્રસ્થાપીત થાય તો આવી શરતો રદબાતલ રહેશે અને સોસાયટીના નીતિનિયમો લાગુ પડશે.

(ડ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉ ના બાનાખત ની જોગવાઇઓ રિયલ એટેસ્ટ (રેગ્યુ લેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા રૂલ્સ અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે. અને કોઈપણ જોગવાઇ રેરા એક્ટ કે રૂલ્સ ની વિરુદ્ધમાં હશે તો આપોઆપ રદ ગણવામાં આવસે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બાનાખત માં દર્શાવેલ બીજી જોગવાઇઓ લાગુ પડસે.

(૬) ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ ઑથોરિટી (રેરા) તથા ગુજરાત ઓનરશિપ એક્ટ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા વણવ હેચાયેલ હિસ્સાની કોમન એરિયા અને કોમન ફેસિલિટીઝ અંગેની તર્કેબદ્ધ માહિતી પ્રમાણસર તથા ધારાધોરણ મુજબની આલોટીને આપવાની રહેશે . એલોટી દ્વારા વેચાણ અવેજ ચુકવવાના સમયે મિલકતનો શાંત **,** પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો ખાલી કબ્જો સોપવાનો રહેશે. અને સ્કીમ નો કોમન એરિયા તથા બીજી ફેસિલિટીઝ એલોટીના એસોસીએસન ને સોપવાનો રહેસે**.**

તદઉપરાંત રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ના સેકસન -૧૭ મુજબ જરૂરિયાત મુજબ એલોટી દ્વારા બનાવેલ એસોસીએસન કંપની મુજબ અથવા લિમિટેડ લાએબીલીટીજ ઓફ પાર્ટનરશીપ સ્વરૂપનું હોવું ન જોઈએ. પરંતું તે ગુજરાત કો . ઑ . સો . એક્ટ ૧૯૬૧ ની આધીન રહેશે.

(૭) એલોટીના કબજો સોંપયાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર   એલોટીને એલોટ કરાયેલ મકાનમાં   કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી **,** ગુણવત્તા અથવાસેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________   **સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩**

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________   _________________________

ત્યાં આવું કામ તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવા કામો માટે વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના પ્રમોટર ને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કામગીરી , ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૮) **સદર " રઘુકુળ પરિસર-૩ "** નામથી પ્રોજેક્ટની નોંધણી ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગુલરિટી ઓથોરિટી (રેરા)ગર્વમેન્ટ ઓફ ગુજરાત ધ્વારા નોંધણી નંબર: ____________________ **Dated** :- ____ના રોજથી કરવાંમાં આવેલ છે. અને સદર પ્રોજેકટની રેરા હેઠળ માન્યતા મેળવવામાં આવેલ છે.

(૯) મજકુર મિલકતને લગતા તમામ સરકારી, અર્ધ સરકારી કે કોઈ ટેક્ષ ,વેરા,મહેસૂલ વિગેરે આજદિન સુધીના બાકી નથી અને નીકળે તો તે અમો વેચાણ આપનારે ભરવાના છે. અને આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તારીખથી આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ , વેરા , મહેસૂલ વિગેરે જે કાંઇ ભરવાના આવે તે ફાળે પડતાં તમો વેચાણ લેનારને ભરવાના છે.

(૧૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે – સ્ટેમ્પ ડ્યુટી , રજીસ્ટ્રેશન ફી , તથા નગરપાલિકા નોંધણી , એમજીવીસીએલ , જીએસટી , ગૅસ કનેકશન , ટ્રાન્સફર ફી વગેરે તમો વેચાણ રાખનારના શીરે છે. સદર સ્કીમમાં તેના નિભાવ માટે મેનટેનેન્સ ફાળો એક સામટો અથવા સોસાયટી ધ્વારા જે નક્કી કરવામાં આવે તે અલગથી તમો વેચાણ રાખનારે ચૂકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૧) મજકુર મિલકત તમો વેચાણ રાખનારના નામે સરકારી દફ્તરે , સિટી સર્વેના દફ્તરે તથા નગરપાલિકામાં માલીકી હકકે ચઢાવવા જરૂરી જર જવાબો , કબૂલાતો , સહીઓ , મતા , કરી આપવામાં અમો વેચાણ આપનાર બંધાયેલાં છીએ. તે અંગેનો ખર્ચ તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૨) મજકુર મિલકત અમોએ તમોને તા. ______ના રોજ આણંદના સબ રજીસ્ટાર સમક્ષ રજી વેચાણ બાનાખત **અનુ નં -** ______થી કરી આપેલ છે અને તે બાનાખત ની તમામ શરતો પક્ષકારોને લાગુ પડશે.

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________ **સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩**

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________ ____________________

(૧૩) સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનારના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે અમો **ધર્મેશ બિપીનચંદ્ર પટેલ** ની પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે નિમણૂક કરેલ છે. જે પાવર ઓફ એટર્ની કલમ-૩૩ અનુસાર આણંદના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબ સમક્ષ **અનુક્રમ નંબર - ૨૪૭૨ તારીખ : ૧૭-૦૨-૨૦૨૩**ના રોજ નોંધાવામાં આવેલ છે. અને તે પાવરમાં આપવામાં આવેલી સત્તા અને અધિકારની રૂઈએ અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરી આપેલ છે. પાવર આપનાર હાલ હયાત છે. સદર પાવરને આજદિન સુધી રદબાતલ કરવામાં આવેલ નથી. કે તે રદ કર્યા અંગેની કોઈપણ નોટિસ અમોને બજેલ નથી.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા ત્રીજી તરફવાળાની સાથે સમગ્ર જમીનનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે ડેવલોપમેન્ટ કરાર આણંદના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબ સમક્ષ **અનુક્રમ નંબર :- ૧૪૬૨૦ તારીખ :- ૧૯-૦૮-૨૦૨૩**ના રોજથી નોંધાવામાં આવેલ છે. અને સદર ડેવલોપમેન્ટ કરારના આધારે તેઓ ત્રીજીતરફવાળા તરીકે યાને કે સંમતિ આપનાર તરીકે સામેલ થયેલ છે. અને ત્રીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે. અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ સંબંધી માન્ય રાખી તેઓએ પોતાની સંમતિ આપેલ છે.

(૧૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જમીનમાલિક હયાત છે તે અંગેનું સોગંદનામું રજૂ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ પાવર લેનાર ધ્વારા પાવર અંગે ડેક્લેરેશન યાને સોગંદનામું કરી પાવરનો અમલ ચાલુ છે. તે અંગેની ખાતરી આપવામાં આવેલ છે.

(૧૬)THE PROMOTER SHALL NOT HAVE ANY CLAIM OVER F.S.I., ADDITIONAL F.S.I, COMMON AREA AND TERRACE RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED, SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE ENCLOSED BY SOCIETY OF BUYERS.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી , શુધ્ધબુધ્ધીથી , બિનકેફિપણામા , સભાન અવસ્થામાં , કોઈના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વિના , અક્કલ હોશિયારીથી , પૂરેપૂરો અવેજ વસુલ કરી લખી આપ્યો છે જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમારા વંશ વાલી વરસોને તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

સ્થળ :- આણંદ તારીખ : -

વેચાણ આપનાર ની સહી :- ________________ **સહી કર્યા તારીખ :- - -૨૦૨૩**

વેચાણ રાખનાર ની સહી :- ____________________ ________________________

અત્રે .... મતું અત્રે .... શાખ

<u>બીજીતરફ્વાળા – વેચાણ આપનાર –</u>

વેચાણ આપનારની સહી:-

....

તેજશભાઈ બિપિનચંદ્ર પટેલના વતી અને

તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે

ધર્મેશ બિપીનચંદ્ર પટેલ

<u>ત્રીજીતરફ્વાળા – સંમતિ આપનાર –</u>

રઘુકુળ બિલડર્સના પ્રોપ્રાયટર તરીકે

....

(પુર્ણસિંહ રામસિંહ રાઠોડ)

સાક્ષી ની સહી :

______________________ ______________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ – ૩૨ (અ) હેઠળ નું પરિશિષ્ઠ

વેચાણ આપનારની સહી :-　　　　　　　　ફોટો　　　　અંગુઠાનું નિશાન

....

તેજશભાઈ બિપિનચંદ્ર પટેલના વતી

અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે

ધર્મેશ બિપીનચંદ્ર પટેલ

<u>ત્રીજીતરફ્વાળા – સંમતિ આપનાર –</u>

રઘુકુળ બિલડર્સના પ્રોપ્રાયટર તરીકે

....

(પુર્ણસિંહ રામસિંહ રાઠોડ)

(વેચાણ રાખનારની સહી)

....

::: મિલકત નો ફોટોગ્રાફ :::

વેચાણ આપનાર ની સહી :-

____

વેચાણ રાખનાર ની સહી :-

____

મિલકતનું સરનામું : બળિયાદેવ મંદિર પાછળ , કરમસદ – ગાના રોડ ,

મુ. કરમસદ – ૩૮૮૩૨૫ , તા.જી. આણંદ

::: મિલકત નો ફોટોગ્રાફ :::

વેચાણ આપનાર ની સહી :-

____

વેચાણ રાખનાર ની સહી :-

____

મિલકતનું સરનામું : બળિયાદેવ મંદિર પાછળ , કરમસદ – ગાના રોડ ,

મુ. કરમસદ – ૩૮૮૩૨૫ , તા.જી. આણંદ