વેચાણ દસ્તાવેજ

અવેજ રૂા. /– પુરાનો

સવંત ૨૦૭૬ા નાં ને વાર તારીખ માહે સને ૨૦૧૮ નાં અંગ્રેજી દિને...

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પ્રથમ પક્ષનાં :–

શ્રી

ઉ.આ.વ. જાતનાં : ધંધો :

રહેવાસી :

મો.નં.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેમાં ‘‘ખરીદનાર અગર ‘‘તમો પહેલા પક્ષના સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યા વેચાણ રાખનાર પોતે તથા તેઓના વંશવાલી, વારસો, ટ્રાંસફરીઝ, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતોવખતનાં હોદેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લી...

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપાનર યાને વેચનાર તે અમો બીજા પક્ષનાં :–

"વાસ્તુ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો"

પાન નં. બબચાઅ×××ફદ

૧. શ્રી માલ્કમ દારા વાંદારીવાલા, જાતે પારસી, ઉ.આ.વ. ૫૩, ધંધો વેપાર, રહે. ૫ –૬, પુષ્પક સોસાયટી, લુન્સીકુઈ,નવસારી, તા.જી.નવસારીના.

૨. શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ, જાતે હીન્દુ મોચી, ઉ.આ.વ. ૩૧, ધંધો વેપાર, રહે. બી.૮૫, શીવદર્શન સેસાયટી, વિદ્યાકુંજ સ્કુલ પાસે, ગણદેવી રોડ,નવસારી, તા.જી.નવસારીના.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેમાં ‘‘વેચનાર અગર ‘‘અમો બીજા પક્ષના સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યા વેચાણ રાખનાર પોતે તથા તેઓના વંશવાલી, વારસો, ટ્રાંસફરીઝ, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતોવખતનાં હોદેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો બીજા પક્ષનાં તમો પ્રથમ પક્ષનાંને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે...

નવસારી ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા નવસારીનાં મોજે નવસારી શહેરનાં ખેતીનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૮ વાળી જમીન જેનો બીન ખેતીનો ટીકા નં. ૧૧૬ નાં એકત્રીત સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮/૨૫ વાળી જમીન જેમાં આવેલા બીન ખેતીનાં હીસ્સાઓ હીસ્સા નં. ૨૫

– ૨ –

વાળી જમીન જેને પ્લોટ નં. ૧૬ તથા પ્લોટ નં. ૧૭ થી ઓળખાય છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ તથા એફ.પી. ૨૪ અને ઓ.પી.નં. ૨૯માં સમાવેશ થાય છે. જે જમીનનું સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડ મુજબનું બીનખેતીનું ક્ષેત્રફળ ૪૪૩.૯૩૪૯ ચો.મી. જે બીન ખેતીની જમીનમાં ''વાસ્તુ લકઝરીયા નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ નીચે શિડયુલમાં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવેલ મિલકત તમોને આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા. /– અંકે રૂપિયા પુરાનાં અવેજ બદલ વેચાણ આપી કબજો સુપ્રત કરેલ છે.

સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ નીચે શિડયુલમાં વિસ્તૃત રીતે જણાવેલ મિલકતનાં ટાઈટલ સંબંધી વિગત એવી છે કે...

મોજે નવસારી શહેરના રે.સ.નં.૧૬૮ વાળી ખેતીની જમીનમાં મુળ માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર તરીકે ઈસ્માઈલ મહમદ પટેલ નાં નામે ચાલતી હતી.

સદરહું જમીન ઉપર ઈસ્માઈલ મહમદ પટેલ તરફથી જમીન સુધારણા માટે તગાવીનો રૂા. ૮૦૦/–નો બોજાની નોંધ નં. ૯૧૨, તા. ૧૯/૦૭/૧૯૬૧નાં રોજ પડેલી.

સદરહું જમીનનાં મુળ માલીક ઈસ્માઈલ મહમદ પટેલ તા. ૧૨/૪/૧૯૭૦નાં રોજ ગુજરી જવાથી ગામ નમુના નં. ૬ ની નોંધ નં. ૧૯૯૪, તા. ૨૧/૧૨/૧૯૭૦નાં રોજ વારસાઈ નોંધથી એમના વારસદારો ફાતમા તે ઈસ્માઈલ મહમદ પટેલની વિધવા, (૨) કાસમભાઈ ઈસ્માઈલ પટેલ (૩) મહમદ ઈસ્માઈલ પટેલ (૪) યુસુફ ઈસ્માઈલ પટેલ (૫) ઈબ્રાહીમ ઈસ્માઈલ પટેલ વારસાઈ હોય પરંતુ સદરહું જમીન મર્હુમ ઈસ્માઈલ મહમદ પટેલનાં વિધવા બાઈ ફાતમા તે ઈસ્માઈલ મહમદ પટેલની વિધવાનું નામ દાખલ કરવાની નોંધ પડેલી.

ત્યાર બાદ ફાતમા ઈસ્માઈલ પટેલની વિધવાનું અવસાન તા. ૧૮/૨/૧૦૭૫નાં રોજ થવાથી ગામ નમુના નં. ૬ની નોંધ નં. ૨૯૩૫,તા.૧/૩/૧૯૭૫નાં રોજ વારસાઈ થયેલી અને વારસદારો (૧) કાસમભાઈ ઈસ્માઈલ પટેલ (૨) મહમદ ઈસ્માઈલ પટેલ (૩) યુસુફ ઈસ્માઈલ પટેલ (૪) ઈબ્રાહીમ ઈસ્માઈલ પટેલ નાં નામે વારસાઈ હકકે દાખલ થયેલા.

ત્યાર બાદ કાસમભાઈ ઈસ્માઈલ પટેલ જેઓનું અવસાન તા. ૪/૮/૧૯૮૧નાં રોજ થવાથી એમના વારસદારોમાં સુલેમાન કાસમ પટેલ, અહમદ કાસમ પટેલ, ઈબ્રાહીમ કાસમ પટેલ, મહમદ કાસમ પટેલ, સાજીદ કાસમ પટેલ, હવાબેન કાસમ પટેલ, ઝુબેદાબેન કાસમ પટેલ, ફાતમા કાસમ પટેલ, રાબીયા કાસમ પટેલ સારાબાઈ કાસમ પટેલ જેઓનાં વારસદાર તરીકે નામ દાખલ થયેલા.

ત્યાર બાદ સદરહું સર્વે નં. ૧૬૮ વાળી ખેતીની જમીન મહમદ ઈસ્માઈલ પટેલ યુસુફ ઈસ્માઈલ પટેલ,ઈબ્રાહીમ ઈસ્માઈલ પટેલ,સુલેમાન કાસમ પટેલ, અહમદ કાસમ પટેલ,

ઈબ્રાહીમ કાસમ પટેલ, મહમદ કાસમ પટેલ, સાજીદ કાસમ પટેલ, હવાબેન કાસમ પટેલ, ઝુબેદાબેન કાસમ પટેલ, ફાતમા કાસમ પટેલ, રાબીયા કાસમ પટેલ સારાબાઈ કાસમ પટેલ તરફથી બીન ખેતીની કરવા માટે મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી વલસાડને અરજી કરેલી અને

મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી વલસાડ તરફથી એમનાં બીન ખેતીનાં હુકમ નં. સીએચ/એન.એ .રજી .૪/૮૮–૮૯, તા. ૨૮/૦૫/૧૯૯૧થી બીન ખેતની પરવાનગી આપવામાં આવેલી.

ત્યાર બાદ સદરહું રે.સર્વે નં. ૧૬૮ ની બીન ખેતીની નોંધ સીટી સર્વે કચેરી, નવસારીમાં નોંધ નં. –––––, તા.––––––––––થી પડેલી. અને સીટી સર્વે કચેરી, નવસારી તરફથી ટીકા નં. ૧૧૬ નાં સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮ આપવામાં આવેલી.

ત્યાર બાદ સદરહું રે.સર્વેનં. ૧૬૮ નાં ટીકા નં. ૧૧૬ નાં સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮ વાળી જમીનમાં રહેણાંકનાં પ્લોટો પાડેલા અને સદરહું પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬ – ૧૭ વાળી જમીન શ્રી દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ, શ્રી ઉમેશભાઈ દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ પટેલ તથા સગીર હેમા દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલનાં નામે વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૪૦૧૮,તા. ૦૭/૧૨/૧૯૯૧નાં રોજ કરેલો. જેની સીટી સર્વે કચેરીમાં નોંધ નં.––––––––, તા.––––––––––––નાં રોજ પડેલી.

ત્યાર બાદ સદરહું રે.સર્વે નં. ૧૬૮ નાં ટીકા નં. ૧૧૬ નાં સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮ વાળી જમીનમાં આવેલા તમામ પ્લોટોની વિભાગ માપણી કરવામાં આવેલી. અને તમામ પ્લોટોનાં અલગ અલગ પ્રોપર્ટી કાર્ડ તથા દુરસ્તી આધારે નકશા તૈયાર કરવામાં આવેલ જે વિભાગ માપણી ની સીટી સર્વે કચેરી નવસારીમાં નોધ નં. ૩૮૫૬,તા.૧૭/૩/૨૦૦૯નાં રોજ પડેલી. અને સદરહું પ્લોટ ન. ૧૬ – ૧૭નો વિભાગ માપણી પ્રમાણે સીટી સર્વે નંબર : ૪૭૦૮/૨૫ તથા સીટી સર્વે નંબર : ૪૬૦૮/૨૬ આપવામાં આવેલો.

ત્યાર બાદ સદરહું પ્લોટોનાં માલીકો પૈકી સગીર હેમા દયાળ ઉર્ફે દિનેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ સગીરમાંથી પુખ્તવયનાં થયેલ હોય " સગીરમાંથી મુકત" કરવા માટે સીટી સર્વે કચેરીમાં અરજી કરતાં સગીર મુકિતની નોંધ નં. ૧૫૧૫૬, તા. ૧૨/૦૯/૨૦૧૮ નાં રોજ પડેલી જે નોંધ તા. ૩૦/૧/૨૦૧૮નાં રોજ " પ્રમાણીત " કરવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટોનાં માલીકો શ્રી દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ, શ્રી ઉમેશભાઈ દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ પટેલ તથા હેમા દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલએ પ્લોટ નં. ૧૬ – ૧૭ નો સીટી સર્વે નં. ૪૭૦૮/૨૫ – ૪૭૦૮/૨૬ બંન્ને એકજ સત્તા પ્રકાર તથા એક જથ્થે હોય અને બંન્ને પ્લોટોનાં એકજ માલીકો હોવાને કારણે મે. સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં બંન્ને પ્લોટો એકત્ર કરવા માટે અરજી કરેલી. જે આધારે મે. સીટી સર્વે સુપ્રી.શ્રી નવસારી તરફથી એમના એકત્રીકરણ અંગેનાં હુકમ નં. સીટીએસ/એકત્ર/વોર્ડનં.–નવસારી.૩/વશી.૬૪૨,તા.૧૫/૦૯/૨૦૧૮નાં રોજ કરેલો. જે

એકત્રીકરણની નોંધ સીટી સર્વે કચેરી, નવસારીમાં નોધ નં. ૧૫૬૪૧,તા. ૨૮/૧૧/૨૦૧૮થી પડેલી અને એકત્રીત સીટી સર્વે નંબર : ૪૭૦૮/૨૫ અને એકત્રીકત ક્ષેત્રફળ ૪૪૩.૯૩૪૯ ચો.મી. સુમારે થયેલું.

– ૪ –

ઉપરોકત બંન્ને પ્લોટો જેનો એકત્રીત સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮/૨૫ જેનો પ્લોટ નં. ૧૬ – ૧૭ નાં માલીકોશ્રી દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ, શ્રી ઉમેશભાઈ દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ પટેલ તથા હેમા દયાળભાઈ ઉર્ફે દિનેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ તરફથી વાસ્તુ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી નાં ભાગીદાર શ્રી માલ્કમ દારા વાંદરીવાલા તથા શ્રીવિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણને વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૮૩,તા.૨૩/૦૧/૨૦૧૯ નાં રોજ કરી આપેલો. જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ નં. ૧૫૯૩૦,તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૯નાં રોજ પડેલી અને જે વેચાણ નોંધ તા. ૧૯/૦૩/૨૦૧૯નાં રોજ ''પ્રમાણીત'' થયેલી.

આમ, એ રીતે અને ત્યારથી હમો બીજા પક્ષનાં સદરહુ જમીનનાં માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટકર્તા બનેલાં અને ચાલી આવેલાં છીએ.

ત્યારબાદ સદરહુ રે.સર્વે નં. ૧૬૮ નાં ટીકા નં. ૧૧૬ નાં સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮/૨૫ અંગે નવસારી નગર પાલીકા તરફથી બાંધકામની પરવાનગી રજી.નં. ૩૨૫/૧, મુકદામા નં. ૪૦૦, તા. ૨૮/૦૧/૨૦૧૯થી થી રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે બાંધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

એ રીતે અને ત્યારથી નીચે શિડયુલમાં જણાવેલ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર હમો બીજા પક્ષના થયેલા અને સદરહુ જમીનના સંપૂર્ણ માલિક તરીકે તેનો કબજો, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા પણ હમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષના કરતા આવેલા. આમ, ઉપરોકત પરવાનગીઓનાં આધારે સદરહુ જમીનમાં હમો બીજા પક્ષનાંએ ‘‘વાસ્તુ લકઝરીયા'' ના નામથી બહુમાળી ઈમારતાં અલગ–અલગ ફલેટો તથા દુકાનોનું આયોજન કરી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ.

સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેની અમો બીજા પક્ષનાંએ રીયલ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. . . . . તા. . . . . થી નોંધણી કરાવેલ છે. મજકુર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ એવા તબકકાવાર મેળવવાનાં અને મેળવવા પડતા તમામ સર્ટીફિકેટ તથા તમામ પરવાનગીઓ બીજા પક્ષનાંએ મેળવેલ છે તે અંગેની ખાત્રી પ્રથમ પક્ષનાંએ કરેલ છે.

જે પૈકી નીચે શિડયુલમાં વિસ્તૃત રીતે જણાવેલ મિલકતનાં વેચાણ અંગે તમોને વાતચીત કરતાં તમોએ વેચાણ લેવાની ખુશી બતાવી હોવાથી આપણી વચ્ચે પરસ્પર સંમતિથી નકકી થયેલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા. /– અંકે રૂપિયા પુરાનાં કિંમતી

અવેજ બદલ તમોને યાવતચંદ્ર દિવાકરો હરહંમેશને માટે વેચાણ આપેલ છે. અવેજનાં નાણાં તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ હમો બીજા પક્ષનાંને આજ દિન સુધીમાં નીચેની વિગતે હિસાબ ચુકતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

રકમ રૂા.	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

ઉપર મુજબ અવેજ કિંમત હમો બીજા પક્ષનાંને મળયાનુત્ર કબુલ રાખી આથી પહોત્રચ તમોને સુપ્રત કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં અવેજ નહી મળયાની કે અપૂરતો મળયાની અમો બીજા પક્ષનાંની કોઈ તર–તકરાર ચાલે નહી અને જો કરવામાં આવે તો તે આ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી.

હમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકતમાત્ર નકકી થયા મુજબનું બાંધકામ કરાવી સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ રાખનારને સુપ્રત કરેલ છે. તથા તમો પહેલા પક્ષનાંએ બાંધકામની ગુણવતા અંગે તથા બાંધકામ પ્લાન મુજબનું હોવાથી તમામ ખાત્રી કરેલ છે, વળી પ્લાનમાં થયેલ સુધારા–વધારાની વિગતોથી તમો પહેલા પક્ષકાર સપુર્ણતઃ જાણકારી ધરાવો છો. તેવી સંપુર્ણ સમજ સહિત તમો પહેલા પક્ષકારે નીચે જણાવેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. સદરહુ મિલકત અંગે કોઈ પ્રકારની બાંધકામ કે તેને સંલગ્ન કોઈ કામગીરી બાકી નથી તેમજ સદરહુ બાંધકામ અને તેને સંલગ્ન તમામ કામગીરી બાબતે તમો વેચાણ રાખનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને તે તમામ તમોએ જાતે તથા તે બાબતોના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનાર પાસે તપાસ કરી–કરાવીને, ખાતરી કરી–કરાવીને જોઈ તપાસી લઈને બાંધકામનો કબજો પણ મેળવી લીધેલ છે. નકકી થયા મુજબની તમામ કામગીરી તમામ પ્રકારે સંપૂર્ણ રીતે પરિપૂર્ણ થયેલી છે તેમજ બાંધકામ તથા તેમાં વપરાશમાં લેવામાં આવેલ તમામ માલ–સામાન, સામગ્રી, ફીટીગ્સ, ફિક્ષ્ચર્સ વિગેરે યોગ્ય ગુણવતા વાળા છે અને તે તમામ બાબતે સંપૂર્ણ રીતે તમોને સંતોષ કારક માલુમ પડેલ છે અને તે બાબતે તમોને કોઈપણ પ્રકારની ફરિયાદ કે તકરાર છે નહી તેમજ હવે પછી ભવિષ્યમાં પણ તમોએ તે બાબતે કોઈ ફરિયાદ કે તકરાર કરવા–કરાવવાની નથી તેમ છતાત્ર કરવામાં આવે તો તે આ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી.

આ ઉપરાંત નીચે શિડયુલમાં વિસ્તૃત રીતે જણાવેલ મિલકત અંગેના તમામ ટાઈટલ તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ જાતે તથા તે બાબતોનાં નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનાર પાસે તપાસ કરી–કરાવીને, ખાતરી કરી–કરાવીને જોઈ તપાસીને લીધેલ છે જેથી ટાઈટલ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની તર–તકરાર કે ફરિયાદ તમોએ કરવા–કરવાની રહેશે નહી અને

કરવા–કરાવવામાં આવે તો તે આથી રદ બાતલ થાય અને ગણાય સહી. તેમજ સદરહુ સોસાયટીમાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ–રસ્તા બનાવવા, તથા ડ્રેનેજ લાઈન નંખાવવા, તથા વિજ જોડાણ મેળવવા અંગેનો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ યાને ટી.સી. મુકાવી અને મીટર મેળવવા સુધીનો તમામ ખર્ચ સદરહુ સોસાયટીનાં તમામ સભ્યોં યાને ફલેટ હોલ્ડર્સો તથા દુકાન હોલ્ડર્સોએ સ્વખર્ચે અલગથી ભોગવવાનો રહેશે. અને જો તેવી સગવડ હમો બીજા પક્ષનાં ડેવલપ કરી આપીએ તો તેવા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચની રકમ તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ હમો બીજા પક્ષનાંને અલગથી ચુકવી અને પાકી રસીદ મેળવી લેવાની રહેશે તે બાબતે તમોને

કોઈપણ પ્રકારની ફરિયાદ કે તકરાર છે નહી તેમજ હવે પછી ભવિષ્યમાં પણ તમોએ તે બાબતે કોઈ ફરિયાદ કે તકરાર કરવા – કરાવવાની નથી તેમ છતાં કરવામાં આવે તો તે આ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી.

સદરહુ મિલકત જે ઈમારતમાં આવેલ છે તે ઈમારતમાં આવેલ રાસુકા વપરાશની સવલતો જેવી કે,ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, વિવધ રૂમો, ટોઈલેટ, દાદર, પેસેજ, ઓટલો, બાલ્કની, પાર્કિંગ, આવવા જવાનાં રસ્તા વિગેરે ઉપરાંત સદરહુ યોજનાની અન્ય સહિયારી સવલતો જેવી કે, મેઈન એન્ટ્રી ગેટ, કોમન લાઈટો, વિગેરેમાં તમોને સહિયારા વપરાશનાં હકકો રહેશે. તેમાં તમોને કોઈ સ્વતંત્ર માલિકી હકક મળશે નહી. તેમજ આવા કોમન પેસેજ વિગેરેમાં કોઈ માલસામાન મુકવા કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવા કે દિવાલ બનાવવાનાં હકકો તમોને રહેશે નહી. તમામ રાસુકા વપરાશની સવલતોની જાળવણી તમામ સભ્યો તથા કબજેદારોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. સદરહુ ઈમારતની કોમન સવલતોનાં મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશનાં બીલો,રોડ, સાફ–સફાઈ ખર્ચ, સોસાયટીને લગતા નગર પાલીકા કે નુડાનાં કે નવસારી નગર પાલીકાનાં વેરાઓ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ વિગેરે તેમજ સદરહુ મિલકતની રાસુકા વપરાશની સવલતોને લગતા જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ તથા સદરહુ ઈમારતમાં આપવામાં આવેલ રાસુકા વપરાશની સવલતોમાં નુકશાન, અડચણ કે તેનાં ઉપયોગમાં ન્યુનતા કે અંતરાય ઉપસ્થિત થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો પહેલા પક્ષનાંએ કરવા – કરાવવાનું નથી.

સદરહુ ઈમારતનાં વહીવટ, જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં જો સર્વિસ સોસાયટી, એઓસીએશન કે સંગઠન બનાવવામાં આવે તો તેમાં તમોએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને તેમાં જે નિતી–નિયમો નકકી કરવામાં આવે જેવા કે, વિઝીટર્સને ફાળવેલ જગ્યામાં પાર્કીગ કરવા જણાવવું, સીકયોરીટીના માણસોને સહકાર આપવો વિગેરે નિયમો દરેક હોલ્ડર્સે માન્ય રાખવાનાં રહેશે તથા જયાં સુધી મિલકત ધારકો આવુ વહીવટીતંત્ર કે સોસાયટી બનાવે નહી અને તેનો વહીવટ આવા તંત્રને કે સોસાયટીને સોંપવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી તેનો સંપૂર્ણ વહીવટ અમો બીજા પક્ષનાં પાસે રહેશે. જે ફલેટ કે દુકાન વેચાયા વગરના અમારી માલિકીમાં

ખાલી પડી રહેલા હોય તેવા ફલેટો કે દુકાનો માટે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ હમોએ આપવાનો રહેશે નહી.

આજદિન બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદનાં પૂર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે કોમી રમખાણો, યુધ્ધ વિગેરેને કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો પ્રથમ પક્ષનાંની રહેશે તથા તે અંગે અમારી પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી. સદરહુ ઈમારતનાં પાર્કિંગનાં ભાગમાં લીકેજ હોય તો તે પ્રથમમાળનાં સભ્યોએ સાથે મળી રીપેરીંગ કરાવવાનુ રહેશે. તથા ટોપ ફલોરમાં લીકેજ હોય તો સોસાયટીનાં સભ્યોએ સંયુકત રીતે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે સહી અને તે

અંગે કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર કરવા–કરાવવાની રહેશે નહી. અને તેવા લીકેજ અંગે હમો બીજા પક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને ફકત તમારા ફલેટ પુરતા જ માલિકી તેમજ વપરાશનાં હકકો આપવામાં આવેલ છે અને ઈમારતની તળની જમીનમાં તમો પહેલા પક્ષનાનો ભાગે પડતો પ્રમાણસર વણ–વહેચાયેલ હિસ્સો રહેશે તેના તમો સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર છો અને તેનો તમો કાયદેસરનો ઉપયોગ કરી શકો છો. સદરહુ સોસાયટીમાં આવેલ રાસુકા વપરાશની સગવડોમાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્વતંત્ર માલિકી હકક તમોને સુપ્રત કરેલ નથી. સદરહુ મિલકતનુ બિલ્ટઅપ તથા રાસુકી સગવડનો વણ વહેંચાયેલા હિસ્સા સહિતનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ . . . .. . ચો.ફુટ છે.

સદરહુ સોસાયટીમાં આવેલ દુકાન/ફલેટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.. . . . . . . તા. . .. . થી નોંઘણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનું. . . . . થી તા.. . . . . . . થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ રેરા ના કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવે છે. તેમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર (૫) પાંચ દુકાન તથા પાર્કીગ + (૫) પાંચ માળના બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે એક થી પાંચ માળ ઉપર રહેણાંકનાં ૧૦ (દશ) ફલેટો આ પરિયોજના ને ‘‘વાસ્તુ લકઝરીયા'' નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે, / કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામના નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાત્ર આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે, ખરીદનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માત્ર રાખેલ છે.

– ૮ –

<u>કભઅભચબખયીયતથ સ્ઢ</u>

<u>અલગતા બાબત :–</u> આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમના અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

પ્રમોટર ફલેટ નો કબજો તા.. . . . . ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુ તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાત્ર ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

<u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u> આ કરારની બાલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અથધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

એલોટીએ તેના તારીખ. . . . . . . નાં પત્રથી ‘‘વાસ્તુ લકઝરીયા''નીબિલ્ડીંગમાં ફલેટ નંબર . . . . . . જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આ . . . . વાળા . . . . માળે આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે. એલોટીને " વાસ્તુ લકઝરીયા"–––– માળે ફલેટ નં.––––– જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આ. . . . . . જેના ચો.ફુટ આ. . . . . વાળો ફલેટ તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ ચો.મી. આ. .. . . સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ

– ૯ –

એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય. પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક– બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંઘણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

The promoter shall not have any claim over F.S.I., additional F.S.I and Terrace rights after Building Use Permission has been obtained. Such rights if any will be enclosed by the society of buyer.

–: એલોટી :–

<u>સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)</u>

. . . .

–: પ્રમોટર :–

<u>(કરાર કરી સહી કરનાર)</u>

. . . .

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ . . . .

સરનામું . . . .

(૨) નામ . . . .

સરનામું . . . .

– ૧૦ –

<u>શિડયુલ</u>

<u>વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત</u>

નવસારી ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા નવસારીનાં મોજે નવસારી શહેરનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૮ વાળી જમીન જેનો બીન ખેતીનો ટીકા નં. ૧૧૬નાં સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮ વાળી જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૧૬ – ૧૭ વાળી જમીન જેનો એકત્રીત સીટી સર્વે નં. ૪૮૦૮/૨૫ છે. જે જમીનનો નવસારી શહેરની ટી.પી. સ્ક્રીમ નં. ૩ તથા એફ.પી. નં. ૨૪ તથા ઓ.પી.નં. ૨૯માં સમાવેશ થાય છે. જે જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૪૩. ૯૩૪૯ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત "વાસ્તુ લકઝરીયા" નામથી ઓળખાતી વસાહતમાં આવેલ જેની બાંધકામની પરવાનગી નવસારી નગરપાલીકા તરફથી રજી.નં. ૪૦૦, મુકદ્દમા નં.૩૨૫/૧, તા. ૨૮/૦૧/૨૦૧૯નાં રોજ મળેલ છે. જે પ્લાન મુજબ " વાસ્તુ વૈભવ" થી ઓળખાય છે તે પૈકી વસાહતનાં –––– માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર ––––, જેનું બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ––––––– ચો.ફુટ જેના ––––ચો.મી. જેનો કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ––––––––– જેનાં ––––––––––– ચો.મી. સુમારે થાય છે.

(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ. . . . .

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી. આ. . . . . . .

(૩) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી. આ. . . . .

(૪) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી. આ.. . . . . . .

તે મિલકત તથા સદરહુ ઈમારતની તળ જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલ હિસ્સા . . . . ચો.મી. સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ રાસુકા વપરાશના હકકો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત, જે આખી યોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : લાગુ ટી.પી. રોડ

પશ્ચિમે : લાગુ કોમન પ્લોટ જેનો સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮/૪૬ વાળી મીલકત.

ઉત્તરે : લાગુ રસ્તો.

દક્ષિણે : લાગુ સી.સર્વે નં. ૪૭૦૮/૧૩ તથા ૪૭૦૮/૨૪ વાળી મીલકત.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમોએ હમારી રાજી–ખુશીથી, અકકલ–હોશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજીને કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ–દબાણ વિના, ધાક–ધમકી વિના, તન–મનની સાવધ અવસ્થામાં તમો પહેલા પક્ષનાંને કરી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને

બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે . . . . મતુ તત્રે . . . . .શાખ

વાસ્તુ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

નાં ભાગીદારો

. . . .

. . . .

– ૧૨ –

<u>–: એનેક્ષર – ૧ :–</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–: એનેક્ષર – ૨ :–

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે... ની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

. . . .

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (   ) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.

જેમાં (૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયલ કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા પ્લેન ફલશ ડોર

(૪) બારી :– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

(૫) ફલોરીંગ :– ૬૦ એમએમ થી ૬૦એમએમ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(૬) રસોડુ :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટડોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે

(૭) બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા સેનેટરીવેર્સ

(૮) પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

(૯) ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

(૧૦) લીફટ :– સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.