વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ તારીખ : ______________ ને __________________ વારના રોજ "AL-FALAH" 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>

ફાઈવ સ્ટાર ડેવલોપર્સ (પાનકાર્ડ નં. **AAEFF8192Q**)
એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ, ઈલાહી મંઝીલ, ડાંગરા ચોક, કલ્યાણ સ્વીટ માર્ટ સ્ટ્રીટ, જુનાગઢ, ગુજરાત – ૩૬૨૦૦૧ વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ફૈઝલ કરીદભાઈ દુર્વેશ , રહે. ઈલાહી મંઝીલ, ડાંગરા ચોક કલ્યાણ સ્વીટ માર્ટ સ્ટ્રીટ, જુનાગઢ, ગુજરાત – ૩૬૨૦૦૧

(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.)

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

ઈવેકયુ પ્રોપર્ટી નંબર : ૪૧૦ તથા ૪૧૦/૧ થી ૪૧૦/૫, સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૨ પૈકી ની જમીન ચો.મી. ૩૫૧–૪૫–૪૪ તથા બ્લોક નં. ૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૩ ની જમીન ચો.મી. ૪૦–૨૨–૭૧ મળી કુલ જમીન <u>ચો.મી. ૩૯૧–૬૮–૧૫ ના ટાઈટલની વિગત :–</u>

(૧) જુનાગઢ શહેરમાં મહાનગરપાલીકા હદની અંદર મહોલ્લે ઝાલોરાપા રોડ પર પશ્ચિમ બાજુએ આવેલ સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩ , સર્વે નંબર–૧૭૫૨ તથા ૧૭૫૩ વાળી સ્થાવર મિલ્કત મકાનના મુળ માલિક હિજરત કરી જતા સરકારશ્રી તરફથી ઈવેકયુ પ્રોપર્ટી તરીકે જાહેર કરવામાં આવેલ અને તેને ઈવેકયુ પ્રોપર્ટી નંબર : ૪૧૦, ૪૧૦/૧ થી ૫ આપવામાં આવેલ, અને સદરહુ મિલ્કતની જાહેર હરરાજી થતા જાહેર હરરાજીમાં રાધાકિશન બેલોમલે વેચાણ રાખેલ, એટલે કે રાધાકિશન બેલોમલે કલેઈમમાં મળેલ છે. અને સરકારશ્રી તરફથી સેલ સર્ટીફીકેટ નંબર : S/ST/27599 જેના ગર્વ. ઓફ ઈન્ડીયાએ આપેલ નંબર : RS C(B) ASO/JCA/ADJ/AUC/863/1962 તારીખ.૧૦/૧/૧૯૬૨ ના રોજ કાઢી આપવામાં આવેલ છે, અને તે રીતે આ મિલ્કતની માલીકી રાધાકિશન બેલોમલની બનેલ.

(૨) આ મિલ્કત પૈકી પશ્ચિમનો અમુક ભાગ રાધાકિશન બેલોમલએ અગાઉ અન્યને વેંચાણથી આપી દીધેલ છે તેમજ આ મિલ્કતનો બાકી રહેતો ભાગ કે જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસ મીટર ૩૯૧–૬૮–૧૫ થાય છે તે ભાગ હાલ રાધાકિશન બેલોમલની માલીકીનો રહેલ. અને તે મિલ્કતમાં ભાડુઆતો આવેલ છે. આ મિલ્કતની તમામ પ્રકારને વેચાણ વ્યવસ્થા કરવા રાધાકિશન બેલોમલને હકક અને અધિકાર હોય, જે માલીકી હકક અને અધિકારની રૂઈએ સદરહુ મિલ્કત નીચેની વિગતે (૧) ફરીદએહમદ આદમભાઈ દુરવેશ, (૨) રાબીયાબેન ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૩) ફૈઝલભાઈ ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૪) એઝાઝભાઈ ફરીદભાઈ દુરવેશને વેચાણ આપેલ.

(૩) ઉપરોકત વિગત અનુસારની મિલ્કત કે જે જુનાગઢ શહેરમાં મહાનગરપાલીકા હદની અંદર મહોલ્લે ઈમામ અહેમદ રઝા (ઝાલોરાપા) રોડ ઉપર આવેલ ઈવેકયુ પ્રોપર્ટી નંબર : ૪૧૦ તથા ૪૧૦/૧ થી ૫, સીટી સર્વે બ્લોક નંબર—૩, સીટી સર્વે નંબર—૧૭૫૨ પૈકી જમીન ચોરસ મીટર આશરે ૩૫૧—૪૫—૪૪ તથા બ્લોક નંબર—૩, સીટી સર્વે નંબર—૧૭૫૩ ની જમીન ચોરસ મીટર ૪૦—૨૨—૭૧ મળી કુલ જમીન અંદાજીત ચોરસ મીટર ૩૯૧—૬૮—૧૫ ની જમીનમાં આવેલ જુનવાણી, જર્જરીત હાલતવાળુ મકાન તેમાં આવેલા ભાડુઆતો સહીત ભરેલ કબ્જાવાળી સ્થાવર મિલ્કત જમીન ઈમલા ઈમારત સાથે જે સ્થિતીમાં આવેલ છે તે સ્થિતીમાં ભાડુઆતો સહીત તેમાં નીચેના ભાગે આવેલ દુકાનો તથા ઉપરના ભાગેનું રહેણાંક મકાન તથા અંદરના ભાગે ખુલ્લો ભાગ (ડેલો) સહીત તથા આ મિલ્કતમાં આવેલ બારી—બારણા, શટર, નેવા, ડબલા, ડુબલી, ખાળ—મોરી, હવા ઉજાસના આંગન તથા મજમુના તથા રસ્તાના તેમજ સુખાધિકારોના જે જે પ્રકારના હકકો ભોગવતા આવેલ છીએ તે તમામ સહીત આકાશ પાતાળના હકકો સાથે બીના બોજે ભરેલ કબ્જે તેના માલીક રાધાકિશન બેલોમલે પાસેથી અમોએ (૧) ફરીદએહમદ આદમભાઈ દુરવેશ, (૨) રાબીયાબેન ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૩) ફૈઝલભાઈ ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૪) એઝાઝભાઈ ફરીદભાઈ દુરવેશએ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૬૨૮૦, તા. ૨૩/૧૧/૨૦૦૪ ના રોજ વેચાણ રાખેલ.

(૪) ત્યારબાદ સ્થાવર મિલ્કતના માલીકો (૧) ફરીદએહમદ આદમભાઈ દુરવેશ, (૨) રાબીયાબેન ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૩) ફૈઝલભાઈ ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૪) એઝાઝભાઈ ફરીદભાઈ દુરવેશ ચારેય પક્ષકારોએ ભેગામળી સદરહુ મિલ્કતનુ સંચાલન કરવા માટે ભાગીદારી પેઢી બનાવવાનું નકકી કરતા તે અંગેનું આયોજન કરવામાં આવેલ અને પેઢીનું નામ **"ફાઈવ સ્ટાર ડેવલોપર્સ"** રાખવાનું નકકી કરવામાં આવેલ. જેમા જમીન લે—વેચનું તથા જમીનો ખરીદ કરી તેના ઉપર બાંધકામ કરવાનું તથા સિવીલ કન્સ્ટ્રકશનનો કોન્ટ્રાકટર, સબ—કોન્ટ્રાકટ, રહેણાંક, વાણિજય વિષયક તેમજ ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બાંધકામ કરવાનો તેમજ અન્ય જરૂરી સરકારી, અર્ધ સરકારી કોન્ટ્રાકટો રાખવાનું , બાંધકામ કરવાનું તેને વેચાણ કરવાનું તથા આ કામગીરીને આનુષાંગિક સદરહુ પેઢીનું કામકાજ કરવાનું નકકી કરેલ અને બધા પક્ષકારો સહમતિ આપતા ભાગીદારી દસ્તાવેજ કરવાનું નકકી થતા ભાગીદારી દસ્તાવેજ તૈયાર કરવામાં આવેલ. અને સદરહુ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં પેઢીના ભાગીદાર નંબર ૧ થી ૪ વાળા મુડી તરીકે જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના મુખ્ય શહેર જુનાગઢમાં મહાનગરપાલીકા હદની અંદર મહોલ્લે ઝાલોરાપા રોડ વિસ્તારમાં આવેલ સી.સ. બ્લોક નં. ૦૩, સી.સ.નં. ૧૭૫૨ પૈકીની

પાના—૪

ચોરસ મીટર ૩૫૧–૪૫–૪૪ તથા સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૩ ની જમીન ચોરસ મીટર ૪૦–૨૨–૭૨ વાળી કુલ જમીન ચો.મી. ૩૯૧–૬૮–૧૫ વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન ભાગીદાર નં. ૧ થી ૪ વાળા **ફાઈવ સ્ટાર ડેવલોપર્સમાં મુડી તરીકે લાવવામાં આવેલ** અને જે અંગેની ભાગીદારી દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી જુનાગઢના રજીસ્ટર ભાગીદારી દસ્તાવેજ નં. ૬૯૨, તા. ૧૪/૦૨/૨૦૧૭ થી નોંધાયેલ.

ઈવેકયુ પ્રોપર્ટી નંબર : ૪૧૦ તથા ૪૧૦/૧ થી ૪૧૦/૫, પૈકી, જુનાગઢના સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૨ પૈકીની જમીન ચો.મી. ૧૫૮–૨૧–૩૩ આ. ની ખુલ્લી જમીના

<u>ટાઈટલની વિગત :–</u>

(૧) જુનાગઢ શહેરમાં મહાનગરપાલીકા હદની અંદર મહોલ્લે ઝાલોરાપા રોડ ઉપર પશ્ચિમ બાજુએ આવેલ સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩, સર્વે નંબર–૧૭૫૨ તથા ૧૭૫૩ વાળી સ્થાવર મિલ્કત મકાનના મુળ માલિક હિજરત કરી જતા સરકારશ્રી તરફથી ઈવેકયુ પ્રોપર્ટી તરીકે જાહેર કરવામાં આવેલ અને તેને ઈવેકયુ પ્રોપર્ટી નંબર : ૪૧૦, ૪૧૦, થી ૫ આપવામાં આવેલ, અને સદરહું મિલ્કતની જાહેર હરરાજી થતા જાહેર હરરાજીમાં રાધાકિશન બેલોમલે વેચાણ રાખેલ. એટલે કે રાધાકિશન બેલોમલને કલેઈમમાં મળેલ અને સરકારશ્રી તરફથી સેલ સર્ટીફીકેટ નંબર : S/ST/27599 જેના ગર્વ. ઓફ ઈન્ડીયાએ આપેલ નંબર : RS C(B) ASO/JCA/ADJ/AUC/863/1962 તારીખ. ૧૦/૧/૧૯૬૨ ના રોજ કાઢી આપવામાં આવેલ છે અને તે રીતે આ મિલ્કતના માલીક રાધાકિશન (રાધાકૃષ્ણ) બેલોમલ થયેલ.

(૨) ત્યારબાદ રાધાકૃષ્ણ બેલોમલના કુ.મુ. તુલશીદાસ બેલોમલ અડવાની પાસેથી ઉપરોકત મિલ્કત પૈકી પશ્ચિમ તરફના ભાગની (ઈ.પી.નં. ૪૧૦/૫ વાળી) જમીન ચોરસ મીટર ૧૫૮–૨૧–૩૩ આ. વાળી મિલ્કત રજી.વે.દ. અનુ.નં. ૬૫૫, તારીખ. ૧૪/૬/૧૯૬૬ ના રોજથી જુનાગઢના રહીશ મેમણ કાશમ નુરમામદએ વેચાણ રાખેલ. અને તે દસ્તાવેજ ૧ નંબરની બુકના ૧૫૦ વોલ્યુમના ૧૦૬ થી પૃષ્ઠે ૬૩૨ નંબરે તારીખ ૧૩/૭/૧૯૬૬ ના રોજ નોંધ્યો, તે રીતે આ વેચાણવાળી મિલ્કતના માલિક મેમણ કાસમ નુરમહંમદ થયેલા. જેઓની પાસેથી એટલે કે મેમણ કાસમ નુરમામદ પાસેથી સદરહું મિલ્કત રજી.વે.દ. અનુ. નં. ૧૪૫૩, તારીખ. ૧૫/૧૧/૧૯૬૯ ના રોજથી (૧) વોરા મનસુરઅલી અકબરઅલી, (૨) વોરા ઈસ્માઈલ અકબરઅલી, (૩) વોરા હુસેની અકબરઅલી,

પાના–૫

(૪) વોરા સબીર અકબરઅલીએ વેચાણ રાખેલ. જે દસ્તાવેજ ૧ નંબરની બુકના ૨૦૦ વોલ્યુના ૩૦ થી ૩૭ પૃષ્ઠે ૧૪૩૧ નંબરે તારીખ ૨૫/૧૨/૧૯૬૯ ના રોજ નોંધ્યો.

(૩) ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગત અનુસાર સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૨ પૈકીની જમીન ચોરસ મીટર ૧૫૮–૨૧–૩૩ આ. ની જમીનમાં આવેલ મિલ્કત તેના ઉપરોકત દર્શાવેલા ચારેય સહમાલીકો (૧) વોરા મનસુરઅલી અકબરઅલી, (૨) વોરા ઈસ્માઈલ અકબરઅલી, (૩) વોરા હુસેની અકબરઅલી, (૪) વોરા સબીર અકબરઅલી પાસેથી રજી. વે. દ.અનુ. નં.૬૩૮૦, તારીખ. ૨૯/૧૧/૨૦૦૪ ના રોજથી સહયોગ ડેવલોપર્સ, ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા હા. અશફાક ઈકબાલભાઈ મારફતિયાએ વેચાણ રાખેલ અને જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વે કચેરીમાં સદર મિલ્કતના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નંબર–૪૭૮, તારીખ. ૪/૨/૨૦૦૫ ના રોજથી નોંધ પડેલ અને તે નોંધ તારીખ. ૨૨/૩/૨૦૦૫ મુજબથી મંજુર થયેલ છે. સદરહુ મિલ્કત જુનવાણી હોય જેથી તેઓશ્રી મારફતે તેનો ઈમલો ઉતરાવી લેવામાં આવેલ અને સદરહુ જમીન ખુલ્લી કરેલ.

(૪) ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગત અનુસાર જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના મુખ્ય શહેર જુનાગઢમાં મહાનગરપાલીકા હદની અંદર મહોલ્લે ઈમામ અહેમદ રઝા (ઝાલોરાપા) રોડ ઉપર આવેલ જુનાગઢના સીટી સર્વે બ્લોક –૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૨ પૈકીની જમીન ચોરસ મીટર ૧૫૮–૨૧–૩૩ આ. (ચોરસ વાર ૧૮૨.૦૦) ની ખુલ્લી જમીન ખાલી ખાલી કબ્જા સાથે, જે સ્થિતીમાં આવેલ છે તે સ્થિતીમાં સદરહુ જમીન અંગેના આંગત તથા મજમુના તથા રસ્તાના તેમજ સુખાધિકારોના જે જે હકકો તથા અધિકારો ભોગવતા આવેલ છે તે તમામ હકકો સાથે આકાશ પાતાળના હકકો તમામ સાથે, હાલવા ચાલના તથા રસ્તાના જે જે હકકો તે તમામ હકકો સાથે તેના માલીક **સહયોગ ડેવલોપર્સ, ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા હા. અશફાક ઈકબાલભાઈ મારફતિયા પાસેથી** જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૪૦૭, તારીખ. ૬/૯/૨૦૧૬ ના રોજ અમોએ એટલે કે "ફાઈવ સ્ટાર ડેવલોપર્સ" જુનાગઢના ભાગીદારો (૧) ફરીદએહમદ આદમભાઈ દુરવેશ, (૨) રાબીયાબેન ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૩) ફૈઝલભાઈ ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૪) એઝાઝએહમદ ફરીદ એહમદ ભાઈ દુરવેશએ વેચાણ રાખેલ.

આમ ઉપરોકત વિગતે સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૨ પૈકી ની જમીન ચો.મી. ૩૫૧–૪૫–૪૪ તથા બ્લોક નં. ૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૩ ની જમીન ચો.મી. ૪૦–૨૨–૭૧ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૩૯૧–૬૮–૧૫ તથા સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૨ પૈકીની જમીન ચો.મી. ૧૫૮–૨૧–૩૩ આ. ની ખુલ્લી જમીન મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૫૪૯.૮૯ આ. વાળી ખુલ્લી જમીનના શ્રી ફાઈવ સ્ટાર ડેવલોપર્સ જુનાગઢ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) ફરીદએહમદ આદમભાઈ દુરવેશ, (૨) રાબીયાબેન ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૩) ફૈઝલભાઈ ફરીદભાઈ દુરવેશ, (૪) એઝાઝએહમદ ફરીદ એહમદ ભાઈ દુરવેશની માલીકીની બનેલ.

ત્યારબાદ સદરહું શ્રી ફાઈવ સ્ટાર ડેવલોપર્સ જુનાગઢ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું સીટી સર્વે નંબરો વાળી મિલ્કતની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે બાંધકામ પ્લાન તૈયાર કરાવી જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા કચેરીને અરજ અહેવાલ કરતા મહાનગરપાલીકા કચેરી જુનાગઢના બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી ક્રમાંક નં. જે.એમ.સી./ બી.પી./ રહેણાંક – કોમર્શીયલ / ૫૧૨/ ૨૦૧૭, તા. ૨૬/૦૭/૨૦૧૭ નારોજથી બાંધકામ પરવાનગી આપવામાં આવેલ. તેમજ તે સાથે રજુ કરેલ બાંધકામ પ્લાન પણ તેઓની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું ફાઈવ સ્ટાર ડેવલોપર્સ જુનાગઢ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું ખરીદ કરેલ ઉપરોકત સર્વે નંબરો વાળી ખુલ્લી જમીન ઉપર "**અલ–ફલાહ**" નામની બહુમાળી બિલ્ડીંગનું 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 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.

પાના–૮

(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 લીફ્ટ 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 "AL-FALAH" ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો 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 "AL-FALAH" 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

પાના–૯

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 "AL-FALAH" 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 "AL-FALAH" નામની યોજનાના લોકલ ઓથોરીટીમાં બાંધકામ અર્થે

પાના–૧૦

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) <u>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 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, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

(૧૪) અલોટીસ એસોશિએશન :

<u>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.</u>

(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

પાના—૧૨

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.

<u>પરિશિષ્ટ</u>
<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

જુનાગઢ શહેરમાં મહાનગરપાલીકા હદની અંદર મહોલ્લે ઝાલોરાપા રોડ પર પશ્ચિમ બાજુએ આવેલ સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૨ પૈકી ની જમીન ચો.મી. ૩૫૧–૪૫–૪૪ તથા બ્લોક નં. ૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૩ ની જમીન ચો.મી. ૪૦–૨૨–૭૧ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૩૯૧–૬૮–૧૫ તથા સીટી સર્વે બ્લોક નંબર–૩, સીટી સર્વે નંબર–૧૭૫૨ પૈકીની જમીન ચો.મી. ૧૫૮–૨૧–૩૩ આ. ની ખુલ્લી જમીન મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૫૪૯.૮૯ આ. વાળી ખુલ્લી જમીન ઉપર કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારત જે''અલ–ફલાહ'' ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં નીચે જણાવેલ મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ફલોર નં.	ફલેટ/દુકાન નંબર	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)

<u>ચર્તુઃસીમા</u>

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 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>
ફાઈવ સ્ટાર ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

——————————————
(શ્રી ફૈઝલ ફરીદભાઈ દુર્વેશ)

<u>સાક્ષી :</u>

——————————————

——————————————

<u>મિલ્કતનો ફોટો</u>

——————————————————— ———————————————————

રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ–૩ર(અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર

લખી આપનાર

ફાઈવ સ્ટાર ડેવલપર્સ ના નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

(શ્રી ફૈઝલ ફરીદભાઈ દુર્વેશ)