<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ : અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ : અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ના તાલુકા : સાબરમતીના મોજે : પાલડી ગામની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નબર :– ૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૮, ૯૩૩/૯ તથા ૯૩૩/૧૦ ની કુલ ૧૧૧૬–૦૦ ચોરસમીટર રહેણાંકના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત 'પંચશીલ આગમ' સ્કીમમાં .... માળ ઉપરના ફ્લેટ નંબર :– .... વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા .... ની કિંમતનો

Draft copy

<u>વેચાણ લેનાર</u> :–
લખાવી લેનાર

Permanent Account No. :

પુખ્તવયના, ધર્મે : ...., રહેવાસી : ....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'લખાવી લેનાર' અગર 'વેચાણ લેનાર' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનારનો તથા વેચાણ લેનારના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

<u>વેચાણ આપનાર નંબર–૧</u> :– **મે. યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ**
લખી આપનાર નંબર–૧

Permanent Account No. :

એ નામની ધી ઈન્ડીયન પાર્ટનરશીપ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળ સ્થાપવામાં આવેલી ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ : ૨૦૨, પાવાપુરી ફ્લેટ, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે, તેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી – ....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'લખી આપનાર નંબર–૧' અને/અગર 'વેચાણ આપનાર નંબર–૧' અને/અગર 'ડેવલોપર' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, છેલ્લા હયાત ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

<u>વેચાણ આપનાર નંબર–૨</u> :– **(૨/૧) કૌશલ મહેન્દ્રભાઈ શાહ**
લખી આપનાર નંબર–૨

Permanent Account No. :

(૨/૨) કીર્તીકુમાર બકુલભાઈ શાહ

Permanent Account No. : AINPS 6316 E

(૨/૩) નીરેન રમેશચંદ્ર લગોવાલા

Permanent Account No. : AAOPL 9980 G

Draft Copy

(૨/૪) અશ્વીના નીતીનકુમાર દલાલ

Permanent Account No. : AAOPD 1704 G

(૨/૫) પંકજ મનુભાઈ શાહ

Permanent Account No. : ADIPS 2525 D

(૨/૬/એ) હીના હેમેન્દ્ર શાહ

Permanent Account No. : ADBPS 7376 K

(૨/૬/બી) હેમેન્દ્ર ધનસુખલાલ શાહ

Permanent Account No. : ACMPS 6406 L

તમામ પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, સરનામુ : ભગવાન નગરનો ટેકરો, પાલડી, અમદાવાદના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે – **મે. યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ,** એ નામની ધી ઈન્ડીયન પાર્ટનરશીપ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળ સ્થાપવામાં આવેલી ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ : ૨૦૨, પાવાપુરી ફલેટ, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે, તેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી – ....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'લખી આપનાર નંબર–૨' અને/અગર 'વેચાણ આપનાર નંબર–૨' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર નંબર :– ૨ તમામનો તથા તેઓ દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

Draft Copy

(૧) જત ડીસ્ટ્રીકટ : અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ના તાલુકા : સાબરમતીના મોજે : પાલડી ગામની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નબર :– ૩ ના **(એ)** ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૮ ની ૩૫૮–૦૦ ચોરસમીટર જમીન ('દિપકુંજ' ના સબ–પ્લોટ નંબર :– ૨૭ ની ૩૫૭–૮૭ ચોરસમીટર જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ અંતગર્ત ફાળવવામાં આવેલ જમીન) **(બી)** ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ ની ૩૫૮–૦૦ ચોરસમીટર જમીન ('દિપકુંજ' ના સબ–પ્લોટ નંબર :– ૨૮ ની ૩૫૭–૮૭ ચોરસમીટર જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ અંતગર્ત ફાળવવામાં આવેલ જમીન) તથા **(સી)** ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૧૦ ની ૪૦૦–૦૦ ચોરસમીટર જમીન ('દિપકુંજ' ના સબ–પ્લોટ નંબર :– ૨૯ ની ૩૯૯–૬૭ ચોરસમીટર જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ અંતગર્ત

ફાળવવામાં આવેલ જમીન), મળીને કુલ ૧૧૧૬–૦૦ ચોરસમીટર રહેણાંકના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન (કે જેને હવે પછી 'મજકુર સઘળી જમીન' કે 'સદરહુ સઘળી જમીન' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે)

મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૮ વાળી જમીન તેના પુરોગામી માલિકો – બચુભાઈ જગજીવનદાસ શાહ તથા પ્રભાવતીબેન બચુભાઈ શાહ પાસેથી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણના વેચાણ દસ્તાવેજ (રજી. નંબર :– ૬૪૯૨, તારીખ ૨૬/૦૭/૨૦૧૭) થી વેચાણ રાખી ત્યારથી આ વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ એટલે કે યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ.

મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ વાળી જમીન આ વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ આપનાર નંબર :– ૨ ના એટલે કે (૨/૧) કૈશલ મહેન્દ્રભાઈ શાહ (૨/૨) કીર્તીકુમાર બકુલભાઈ શાહ (૨/૩) નીરેન રમેશચંદ્ર લગોવાલા (૨/૪) અશ્વીના નીતીનકુમાર દલાલ (૨/૫) પંકજ મનુભાઈ શાહ (૨/૬/એ) હીના હેમેન્દ્ર શાહ (૨/૬/બી) હેમેન્દ્ર ધનસુખલાલ શાહની માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ અને તેઓ પાસેથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ વાળી જમીનના ડેવલોપમેન્ટના હક્કો તથા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર ફલેટો પૈકી વેચાણ આપનાર નંબર :– (૨/૧) થી (૨/૬) ને સોંપવાના થતા કુલ ૬ (છ) ફલેટો તથા તેને સંલગ્ન વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ જમીન સિવાયની બાકીની જમીન અન્ય ફલેટો વેચાણ રાખનારને વેચાણ આપવાના હક્કો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર નંબર :– ૧ એટલે કે યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા ભાગીદારી પેઢીની તરફેણના તારીખ ૨૬/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજના ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ (રજી. નંબર :– ૬૭૬૯, તારીખ ૨૯/૦૫/૨૦૧૮) (જુનો નંબર :– ૬૪૮૯/૨૦૧૭) માં જણાંવેલી વિગતો અને હકીકતોએ મેળવવામાં આવેલ.

મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૧૦ વાળી જમીન તેના પુરોગામી માલિક – પ્રફુલકુમાર ત્રંબકલાલ ઓઝા પાસેથી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણના વેચાણ દસ્તાવેજ (રજી. નંબર :– ૬૪૯૪, તારીખ ૨૬/૦૭/૨૦૧૭) થી વેચાણ રાખી ત્યારથી આ વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ એટલે કે યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ.

(૨) ઉપરોકત વિગતે મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૧૦ વાળી જમીનના માલિકની રૂઈએ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ વાળી જમીનના ડેવલોપરની રૂઈએ અમો વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ એટલે કે મે. યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર સઘળી જમીન ઉપર

Draft Copy

કિનલ ડી. સોની (એન્જીનિયર/આર્કિટેકટ) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ 'પંચશીલ આગમ' એ નામથી રહેણાંકના ફલેટની સ્કીમ (કે જેને હવે પછી 'મજકુર સ્કીમ' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) નું આયોજન કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી પ્લાન મંજુર કરાવવા તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી મેળવવા માટે અરજી કરેલ, જેના અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તેઓની અરજી મંજુર રાખીને મજકુર સઘળી જમીન ઉપર (એ) સેલર તથા પાર્ટ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કિંગ, (બી) પાર્ટ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ૬ (છ) ફલેટ, ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર : ૬ (છ) ફલેટ, સેકન્ડ ફલોર ઉપર : ૬ (છ) ફલેટ, થર્ડ ફલોર ઉપર : ૬ (છ), ફોર્થ ફલોર ઉપર : ૬ (છ) ફલેટ, ફીફથ ફલોર ઉપર : ૬ (છ) ફલેટ તથા સીકસથ ફલોર ઉપર : ૬ (છ) ફલેટ, એમ કુલ ૩૮ (આડત્રીસ) ફલેટ તથા (સી) તેની ઉપર ટેરેસ, સ્ટેર કેબીન, લીફટ રૂમ, ઓવર હેડ વોટર ટેંક વિગેરેનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન/રીવાઈઝડ પ્લાન કેસ નંબર :– BLNTS/WZ/150517/GDR/A8537/R1/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર :– 11021/150517/ A8537/R1/M1, તારીખ ૨૦/૦૩/૨૦૨૦ થી મંજુર કરીને તેવા મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે.

(૩) ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ ની જોગવાઈઓ મુજબ, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગર્વમેન્ટ ઓફ ગુજરાત દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન/નોંધણી નંબર :– .... હેઠળ અમારા પ્રોજેકટ/સ્કીમની નોંધણી કરવામાં આવેલ અને આ બાબતનું પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ (ફોર્મ–સી) તારીખ .... ના રોજ ઈસ્યુ કરી આપવામાં આવેલ.

(૪) તમો – લખાવી લેનારને સદરહુ 'પંચશીલ આગમ' સ્કીમમાં ફલેટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ, તમોએ અમારો સંપર્ક કરેલ અને મજકુર જમીન/પ્રોજેકટના ટાઈટલ કલીઅરન્સ સર્ટીફીકેટ, ટાઈટલ ડીડઝ, મંજુર થયેલા પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી/વિકાસ પરવાનગી, બુકીંગ લેટર, બાનાખતનો કરાર/એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ, રેરા અંતગર્ત જરૂરી તમામ ડોકયુમેન્ટ, પેપર્સ, લખાણો વિગેરેની નકલો અમારી પાસેથી મેળવી લઈને ચકાસણી કરી–કરાવી લીધેલ અને તેમાં જણાંવેલી તમામ વિગતો, શરતો વિગેરે વાંચી–વંચાવી, સમજી લીધેલ અને તમામ બાબતો/વિગતોથી તમોને સંતોષ થતા તમોએ સદરહુ **'પંચશીલ આગમ' સ્કીમમાં .... માળ ઉપરના ફલેટ નંબર :– .... વાળી કુલ આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા : .... ચોરસમીટર + બાલ્કની : .... ચોરસમીટર + વોશ એરીયા : .... ચોરસમીટર) ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મીલકત** (કે જેને હવે પછી 'મજકુર ફલેટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તથા મજકુર સઘળી

Draft copy

જમીન પૈકીની **વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર જમીન**ના હક્કો તથા મજકુર સ્કીમના કોમન એરીયા/એમીનીટીઝ/ફેસીલીટીઝ વિગેરેમાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની મીલકત (કે જેને હવે પછી સંયુકતપણે 'મજકુર મીલકત' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તમોએ કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા .... અંકે રૂપીયા .... પુરામાં (કે જેને હવે પછી 'સદરહુ વેચાણ કિંમત' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) અમારી પાસેથી ખરીદવાનું કબુલ, મંજુર રાખેલ અને અમોએ મજકુર મીલકત સદરહુ વેચાણ કિંમતમાં તમોને વેચાણ આપવાનું કબુલ, મંજુર રાખેલ.

ત્યારબાદ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની કલમ–૧૩ મુજબ અમોએ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર તમારી તરફેણમાં તારીખ .... ના રોજ લખી આપેલ. સદરહુ બાનાખતનો કરાર મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર, અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર :– .... હેઠળ તારીખ .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

Draft copy

(૫) ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા તારીખ .... ના રોજ પ્રોજેકટ કમ્પલીશન/ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ નંબર :– .... ઈસ્યુ કરી આપવામાં આવેલ છે તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) દ્વારા તારીખ .... ના રોજ બી.યુ. પરમીશન ઈસ્યુ કરી આપવામાં આવેલ છે.

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કબુલ, મંજુર રાખવામાં આવેલી શરતો મુજબ, તમોએ મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની નક્કી થયા મુજબની ચુકતે રકમ અમો વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ નાને ચુકવી આપીને મજકુર મીલકતનો તમારી તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા વિનંતી કરેલ અને તમારી સુચના અને વિનંતી મુજબ મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૧૦ વાળી જમીનના માલિકની રૂઈએ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ વાળી જમીનના ડેવલોપરની રૂઈએ અમો વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ એટલે કે મે. યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તથા મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ વાળી જમીનના માલિકની રૂઈએ વેચાણ આપનાર નંબર :– ૨ ના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યારની રૂઈએ મે. યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તમારી તરફેણમાં નીચેની વિગતે લખી આપેલ છે.

(૬) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, તમોએ મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ **રૂા .... અંકે રૂપીયા**

.... પુરા નીચે જણાંવેલી વિગતે અમોને ચુકવી આપેલ છે.

–: <u>વેચાણ અવેજની ચુકવણીની વિગત</u> :–

રકમ (રૂા)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનુ નામ
	ટી.ડી.એસ. કપાતના		
....	**અંકે રૂપીયા .... પુરા**		

ઉપર જણાંવેલી વિગતે મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ મળી ચુકયાનું અમો આથી કબુલ, મંજુર રાખીએ છીએ અને સદરહુ વેચાણ અવેજના બદલામાં અમોએ નીચે પરિશીષ્ટમાં જણાંવેલ મજકુર મીલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારી તરફેણમાં આજરોજ કરી આપેલ છે. અને મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી તથા પ્રત્યક્ષ કબજો અમોએ તમોને સોંપેલ છે, જે તમોએ જોઈ, તપાસી, માપી–મપાવીને સંપુર્ણ સંતોષ સાથે સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૭) મજકુર મીલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને હવે પછી મજકુર મીલકતના તમો લખાવી લેનાર કુલ સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર થયેલ છો. અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આથી વધુ પાકી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે મજકુર મીલકત અમોએ અન્ય કોઈને ગીરો/વેચાણ/બક્ષિસ આપેલ નથી કે મજકુર મીલકત ઉપર અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત વેચાણ કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ મજકુર મીલકતની સીકયોરીટી સામે કોઈપણ વ્યકિત/પેઢી/કંપની/બેંક પાસેથી લોન મેળવીને કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ ઉભો કરેલ નથી. ટુંકમાં, મજકુર મીલકત પરત્વેના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હક્કો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે, જે અંગેની ખાત્રી અમોએ તમોને આપેલી છે.

(૮) વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખીને જણાંવે છે કે વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત તથા ‘પંચશીલ આગમ’ નામની સ્કીમમાં વાપરવામાં

Draft copy

આવેલ મટીરીયલ્સ જેવા કે સ્ટીલ, સિમેન્ટ, ઈંટો, બારી–બારણાં, હાર્ડવેર, પ્લમ્બીંગ તથા અન્ય મટીરીયલ્સ, સેનેટરી વર્કસ, ફલોરીંગ તેમજ બાથરૂમ ટાઈલ્સ વિગેરે જોઈ–તપાસીને ચકાસી લીધેલ છે. તેમજ મજકુર મીલકતના કારપેટ એરીયા, બિલ્ટ–અપ એરીયા, સંપર બિલ્ટ–અપ એરીયા વિગેરેની માપણી કરાવી લીધેલ છે. અને તેનાથી સંપુર્ણ થયા બાદ જ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો માલિક તરીકે સંભાળી લીધેલ છે. હવેથી મજકુર મીલકતને કે મજકુર બિલ્ડીંગની અન્ય મીલકત/સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન કે ખર્ચ ના થાય તે રીતે વેચાણ રાખનારે મજકુર મીલકત તથા તેમાં આવેલી સુવિધાઓનો વાપર–ઉપયોગ, સાર–સંભાળ વિગેરે કરવા–કરાવવાના છે અને રહેશે.

(૯) વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ 'પંચશીલ આગમ' સ્કીમના કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ/ફેસીલીટીઝ વિગેરેના મેઈનટેનન્સ, જાળવણી, નિભાવણી વિગેરે માટે '...' (કે જેને 'સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) નામની સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે, કોઈપણ જાતની આનાકાની કે શરતો વગર, સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના મેમ્બર/સભ્ય તરીકે ફરજિયાત દાખલ થવાનું છે અને રહેશે તથા સદરહુ સ્કીમ અંગે વેચાણ આપનાર અને/અગર સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સદરહુ સ્કીમ અંગે જે કાંઈ નીતિ–નિયમો નક્કી કરવામાં આવે તેનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ 'પંચશીલ આગમ' સ્કીમના કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ/ફેસીલીટીઝ વિગેરેના મેઈનટેનન્સ, જાળવણી, નિભાવણી વિગેરે પેટે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કાંઈ ફંડ, ફાળો, ખર્ચ, વહીવટી ચાર્જ કે અન્ય રકમ ઉઘરાવવામાં આવે, તેવી તમામ રકમની ચુકવણી વેચાણ લેનારે વિના વિલંબે સમયસર કરી આપવાની છે અને રહેશે. વેચાણ લેનાર અગર તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર, એસાઈની, ટ્રાન્સફરી વિગેરે દ્વારા જો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ–નિયમોનું પાલન કરવામાં ના આવે અને/અગર મેઈનટેનન્સ વિગેરેની રકમ ચુકવવામાં કસુર/વિલંબ કરવામાં આવે અને/અગર સદરહુ સ્કીમના અન્ય માલિકોને અડચણરૂપ વર્તન કરવા–કરાવવામાં આવે તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જવાબદારીએ વેચાણ લેનારની પાણી તથા અન્ય સુવિધાઓ બંધ કરવા હક્કદાર રહેશે. એ બાબતની વેચાણ લેનાર આથી બિનશરતી સંમતિ આપે છે.

(૧૦) વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવા–કરાવવાના નથી કે સદરહુ 'પંચશીલ આગમ' સ્કીમની અંદર ચારેબાજુ માર્જિનની જે જગ્યા છોડવામાં આવેલી છે, તેવી માર્જિનની જગ્યા તથા સેલર/પાર્ટ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં અને/અગર ટેરેસમાં

Draft copy

કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે માર્જિન/ટેરેસની જગ્યા કવર્ડ કરવા–કરાવવાના નથી.

(૧૧) વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનો ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૧૨) વેચાણ લેનારે અને/અગર તેમના મુલાકાતીઓએ તેમના વાહન સદરહુ સ્કીમના કોમન રોડ–રસ્તા/પેસેજ ઉપર કે સ્કીમના અન્ય સહમાલિકો/મુલાકાતીઓને અડચણરૂપ થાય તે રીતે પાર્ક કરવા–કરાવવાના નથી.

(૧૩) મજકુર મીલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના સરકારી/અર્ધસરકારી ટેક્ષ વિગેરે અમોએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. મજકુર મીલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ તથા ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે તેવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ વિગેરે તમો – વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનાર તેમના ખર્ચે અને જવાબદારીએ તમામ સરકારી, અર્ધ–સરકારી રેકર્ડ, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના રેકર્ડ, રેવન્યુ/સીટી સર્વે રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડના રેકર્ડ તથા અન્ય તમામ જગ્યાએ તેમનું નામ મજકુર મીલકતના માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરાવવા હક્કદાર છે. વેચાણ લેનારનું નામ દાખલ કરાવવા જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે કાંઈ સહી, સાક્ષી, અરજી, જવાબ, કબુલાત ઈત્યાદી વિગેરેની જરૂર પડે ત્યારે ત્યારે તે તમામ સહી, સાક્ષી, અરજી, જવાબ, કબુલાત ઈત્યાદી તમામ કરી આપવા વેચાણ આપનાર બંધાયેલ છે અને રહેશે.

(૧૫) મજકુર મીલકત પાલડી પોલીસ સ્ટેશનની હુકુમતમાં આવેલી છે. મજકુર મીલકતનો સમાવેશ ગુજરાત સરકાર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલા અશાંત વિસ્તારની યાદીમાં થતો ના હોઈ, અશાંત વિસ્તાર ધારાની જોગવાઈઓ મુજબ પરવાનગી મેળવવાની રહેતી નથી.

(૧૬) મજકુર મીલકત અંગે જો કોઈ તકરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનું નિવારણ સમાધાનથી લાવવાનુ રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને ૨૦૧૬ (RERA) તથા તે અન્વયેના રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશનમાં જણાવ્યા મુજબના સક્ષમ સત્તાધિકારી/ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

Draft copy

(૧૭) વેચાણ આપનાર દ્વારા જયારે એપેક્ષ બોડી/મંડળ/સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમના તમામ સભ્યોને વેચાણ આપવામાં આવેલ/આવનાર કુલ કારપેટ એરીયા સિવાયનો કોમન બાંધકામ એરીયા એપેક્ષ બોડી/મંડળ/સોસાયટીને વેચાણ લખી આપવાનો રહેશે અને તે વખતે લાગતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી વિગેરે થનાર ખર્ચ પેટે વેચાણ રાખનારે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૮) સદરહુ પ્રોજેકટમાં બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક, હિસ્સો એકતરફવાળા/પ્રમોટરનો રહેશે નહીં. તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી/એસોસીએશનનો રહેશે.

(૧૯) બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ કોઈપણ શરત/સમજુતી, સદરહુ કાયદા કે તે અન્વયે બનાવેલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન કે અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ, ગેરકાયદેસર હોય કે લાગુ પાડી શકાય તેમ ના હોય, તો આવા કાયદા સાથે સુસંગતતા લાવવા સારૂ તેવી શરત સુધારેલી કે કમી થયેલી ગણવાની રહેશે અને અન્ય તમામ શરતો યથાવત રહેશે અને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં આવેલ છે. અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે/ભોગવવાનો છે.

–: <u>પરિશિષ્ટ</u> :–

(આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ થયેલ મીલકતનું વર્ણન)

જત ડીસ્ટ્રીકટ : અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ના તાલુકા : સાબરમતીના મોજે : પાલડી ગામની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નબર :– ૩ ના **(એ)** ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૮ ની ૩૫૮–૦૦ ચોરસમીટર જમીન ('દિપકુંજ' ના સબ–પ્લોટ નંબર :– ૨૭ ની ૩૫૭–૮૭ ચોરસમીટર જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ અંતગર્ત ફાળવવામાં આવેલ જમીન) **(બી)** ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૯ ની ૩૫૮–૦૦ ચોરસમીટર જમીન ('દિપકુંજ' ના સબ–પ્લોટ નંબર :– ૨૮ ની ૩૫૭–૮૭ ચોરસમીટર જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ અંતગર્ત ફાળવવામાં આવેલ જમીન) તથા **(સી)** ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :– ૯૩૩/૧૦ ની ૪૦૦–૦૦ ચોરસમીટર જમીન ('દિપકુંજ' ના સબ–પ્લોટ નંબર :– ૨૯ ની ૩૯૯–૬૭ ચોરસમીટર જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ અંતગર્ત ફાળવવામાં આવેલ જમીન), મળીને કુલ ૧૧૧૬–૦૦ ચોરસમીટર રહેણાંકના

Draft copy

હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **'પંચશીલ આગમ' સ્કીમ માં .... માળ ઉપરના ફ્લેટ નંબર :– .... વાળી કુલ આશરે .... ચોરસમીટર** (રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા : .... **ચોરસમીટર + બાલ્કની : .... ચોરસમીટર + વોશ એરીયા : .... ચોરસમીટર) ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મીલકત** (કે જેને હવે પછી 'મજકુર ફ્લેટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તથા મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની **વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર જમીન**ના હક્કો તથા મજકુર સ્કીમના કોમન એરીયા/એમીનીટીઝ/ફેસીલીટીઝ વિગેરેમાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની મીલકત. સદરહુ ફ્લેટના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે. :–

પૂર્વે	:	
પશ્ચિમે	:	
ઉત્તરે	:	
દક્ષિણે	:	

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મીલકત

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર, વાંચી વંચાવી, સમજી વિચારીને કરી આપેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનાર નંબર–૧ ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, છેલ્લા હયાત ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ વિગેરેને તથા અમો વેચાણ આપનાર નંબર :– ૨ ને તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ વિગેરેને તથા તમો વેચાણ લેનારને તથા તમારા સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈની વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ .... માહે .... સને .... ના દિને :–

અત્રે .... મત્તુ. અત્રે .... શાખ.

<u>વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ ની સહી</u> :– **<u>સાક્ષીની સહી</u>** :–

________________________ ______________

મે. યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડના વતી અને તરફથી તેના
ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર – ....

<u>વેચાણ આપનાર નંબર :– ૨ ની સહી</u> :–

________________________ ______________

Draft copy

(૨/૧) કૈાશલ મહેન્દ્રભાઈ શાહ
(૨/૨) કીર્તીકુમાર બકુલભાઈ શાહ
(૨/૩) નીરેન રમેશચંદ્ર લગોવાલા
(૨/૪) અશ્વીના નીતીનકુમાર દલાલ
(૨/૫) પંકજ મનુભાઈ શાહ
(૨/૬/એ) હીના હેમેન્દ્ર શાહ
(૨/૬/બી) હેમેન્દ્ર ધનસુખલાલ શાહ
તમામના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે
મે. યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડના વતી અને તરફથી તેના

Draft copy

Draft copy

મીલકતનું સરનામુ :– ફલેટ નંબર :– ...., 'પંચશીલ આગમ,
દિપકુંજ સોસાયટી, પાલડી, અમદાવાદ–૩૮૦૦૦૭

વેચાણ લેનારની સહી :–

વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ ની સહી :–

વેચાણ આપનાર નંબર :– ૨ ની સહી :–

Draft copy

મીલકતનું સરનામુ :– ફલેટ નંબર :– ...., 'પંચશીલ આગમ, દિપકુંજ સોસાયટી, પાલડી, અમદાવાદ–૩૮૦૦૦૭

વેચાણ લેનારની સહી :–

વેચાણ આપનાર નંબર :– ૧ ની સહી :–

વેચાણ આપનાર નંબર :– ૨ ની સહી :–

–: <u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ :– ૩૨–એ મુજબનું પરિશીષ્ટ</u> :–

–: <u>વેચાણ આપનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાનું નિશાન</u> :–

નામ તથા સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
<u>વેચાણ આપનાર નંબર–૧ ની સહી</u> :– .... મે. યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર – .... <u>વેચાણ આપનાર નંબર–ર ની સહી</u> :– (૨/૧) કૈાશલ મહેન્દ્રભાઈ શાહ (૨/૨) કીર્તીકુમાર બકુલભાઈ શાહ (૨/૩) નીરેન રમેશચંદ્ર લગોવાલા (૨/૪) અશ્વીના નીતીનકુમાર દલાલ (૨/૫) પંકજ મનુભાઈ શાહ (૨/૬/એ) હીના હેમેન્દ્ર શાહ (૨/૬/બી) હેમેન્દ્ર ધનસુખલાલ શાહ તમામના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે – .... યશ્વી ઈન્ફ્રાબિલ્ડના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી –		

Draft copy

–: **<u>વેચાણ લેનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાનું નિશાન</u>** :–

નામ તથા સહી	**ફોટો**	**અંગુઠાનું નિશાન**

Draft copy