// વેચાણ દસ્તાવેજ //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા કલોલના ગામ મોજે કલોલની સીમના સર્વે નંબર-૨૫૨/૨૭૬ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ યાને ૪૦૪૭ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૩ (કલોલ-સઈજ-આરસોડીયા) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૫૫ ની કુલ ૨૪૨૭ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા- જુદા બંગ્લોઝવાળી ઈમારતો કે જે **"દ્વારકેશ બંગ્લોઝ"** તરીકે ઓળખાય છે. તેમાં બંગલો નં. .... (ઔડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ.ચો.મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ.ચો.મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ.ચો.મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફસ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર સહિતની આશરે .... સ.ચો.મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામની મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., તથા વોશ એરિયા .... ચો.મીટર છે. તે જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાલી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

એકતરફવાળા	:-	**તુલસી ડેવલોપર્સ**એ નામની ભાગીદારી પેઢી
લખી આપનાર	:-	(પાન નંબર : AANFT4694A) કે જેમની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ - ૧૮, જ્યોતિકાપાર્ક સોસાયટી, રેલ્વે પુર્વ, કલોલ, જી. ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે. વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર **શ્રી સુનિલકુમાર અંબાલાલ પટેલ,** પુખ્ત - વયના, ધંધો - વેપાર, રહે.- ૬૬, લેઉવા પટેલ ભાગ, ચાંદખેડા ગામ, સ્વામિનારાયણ મંદિર પાસે, ચાંદખેડા, અમદાવાદ - ૩૮૨૪૨૪ જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘એકતરફવાળા’’ અથવા ‘‘લખી આપનાર’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.
બીજીતરફવાળા	:-	....
લખાવી લેનાર	:-	(PAN No. ....) (Aadhar No. ....) ઉ.આ.વ. .... ધંધો .... રહે .... ના, જેમને હવે પછી આ કરારમાં ‘‘બીજી તરફવાળા’’ અથવા ‘‘વેચાણ લેનાર’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો,એસાઈનીઓ, સક્સેસરો

ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

// જત //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા કલોલના ગામ મોજે કલોલની સીમના સર્વે નંબર-૨૫૨/૨૭૬ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ યાને ૪૦૪૭ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૩ (કલોલ-સઈજ-આરસોડીયા) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૫૫ ની કુલ ૨૪૨૭ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા- જુદા બંગ્લોઝવાળી ઈમારતો કે જે **''દ્વારકેશ બંગ્લોઝ''** તરીકે ઓળખાય છે. તેમાં બંગલો નં. .... (ઔડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ.ચો.મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ.ચો.મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ.ચો.મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ.ચો.મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામની મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., તથા વોશ એરિયા .... ચો.મીટર છે. તે જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાલી મિલકત અમો એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મિલ્કત છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીન સૌ પ્રથમ ઇ.સ. ૧૯૫૪ માં ઠાકોર જગતસિંહજી માનસિંહજીના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતી આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૮૧૯ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીન જગતસિંહજી માનસિંહજીના કાપણી માટે પા. કાશીરામ ઈશ્વર ખેડ હેડે ચાલતી આવેલ જેથી સદરહું જમીનમાં ટુકડા ધારાની કલમ હેઠળ નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ

નં. ૯૦૯ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં ભૂતપૂર્વ વડોદરા રાજય વખતની બીન બાંહેધરી પાત્ર સદરની ઈનામી જમીન હતી તે અને જયારના મુંબઈમાં ભળેલા પ્રદેશોમાં પ્રવર્તમાન જુદા જુદા પ્રકારના દુમાલા વહીવટ નાબુદીધારા અન્વયે તા. ૦૧-૦૮-૫૫ થી અને તે ધારાની કલમ-૯ પ્રમાણે કલોલ તાલુકાના મામલતદાર સાહેબનો ઠરાવ કરેલો તેમાં ગણોતીયા ઠરાવેલા. તે સિવાય વાળા ઈસમો ઘણોતીયા ગણોતીયા છે તે બાબત નથી તેમ ઠરાવેલ છે. પરંતુ ગણોતધારા પ્રમાણે ''અવાચ્ય'' કાશીરામ ઈશ્વરભાઈ દર્શાવેલ છે. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૨૪૦૬ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં પા. શીવાભાઈ દ્વારકાદાસ અને જમીન માલીક જગતસિંહજી માનસિંહજીની સદર જમીનો અંગે ગ.ધા.ક. મુજબ ગણોતીયાનું વેચાણ અંગે નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૨૪૭૪ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં કલોલ નગર પાલિકા વિસ્તારમાં લેવા જાહેરનામું અંક-૧૨૬૯, ૧૫૮૬/૭૦ ઘ, તા. ૨૩-૦૨-૭૦ નું ગુજરાત ગર્વમેન્ટ ગેઝેટ સેન્ટ્રલ સેક્શન દ્વારા પ્રસિધ્ધ થવાથી તેનો અમલ તા. ૨૮-૦૨-૧૯૭૦ થી થવાથી અગાઉની નોંધ નં. ૧૩૦૧/૧ થી ૪૯૭ ની પડેલી નોંધો રદ કરવા સારૂ મામલતદાર કચેરીના હુકમ નં. જમીન/આર.સી.એસ./૬૧૦ તા. ૧૧-૦૩-૭૦ ના રોજ હુકમ થયેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૩૪૧૯ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં પટેલ કાશીરામ ઈશ્વરદાસનું તા. ૨૧-૧૨-૧૯૭૧ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના વારસદારોએ મરણનો દાખલો, પેઢીનામાના આધારે તેમના પુત્ર સોમાભાઈ કાશીરામનું નામ વારસાઈ હક્કે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૩૬૭૭ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં વારસાઇ હક્કો સોમાભાઇ કાશીરામનું નામ દાખલ થતાં તે અંગે મહેસાણાના પ્રાંત અધિકારી સાહેબને અરજી થતાં તેમના હુકમ નં. આર.ટી.એસ. વિવાદ-૨૦/૭૩ તા. ૨૮-૮-૭૩ નો થઇ આવી વિવાદી પા. હરજીવનભાઇ ઇશ્વરલાલ તથા પ્રતિવાદી પા. કચરાભાઇ છગનભાઇ તથા પસાભાઇ બબાભાઇ તથા સોમાભાઇ કાશીરામ ઇશ્વરભાઇ એમ ચારેયના નામે સંયુક્ત ખાતે દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૩૯૪૬ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મે. ટેનન્સી મામલતદારશ્રી કલોલના હુકમ નંબર - ગણોત-કલોલ-XIII-૧૨૫ તા. ૧૪-૦૧-૭૨ ના રોજ થવાથી ઠાકોર જગતસિંહજી માનસિંહજીના ગણોતીયાઓએ પા. કાશીરામભાઇ ઇશ્વરભાઇએ રૂા. ૮૬૭-૩૨ નું ભરપાઇ થયેલ હોઇ ન.નં. ૯ નો આદેશ આપવાથી જમીન માલીકનું નામ કમી ગણોતીયાનો કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૬૨૨૪ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં સોમાભાઇ કાશીરામ પટેલ, કચરાભાઇ છગનભાઇ પટેલ, મણીલાલ હરજીવનદાસ પટેલ, વિસાભાઇ બબાભાઇ પટેલ વિગેરેના સામાજીક મજીયારા નામે ચાલતી આવેલ જમીન તા. ૧૬-૧૯૮૩ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ચમાર કેવળભાઇ વાલજીભાઇ, પરમાર રમણભાઇ દુધાભાાતિથા શકુન્તલાબેન મંગલભાઇ શ્રીમાળીને વેચાણથી આપેલ. જે અન્વયે વેચાણ અંગે નામફેર કરવા અંગેની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૬૩૯૪ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં પડેલ ફેરફાર નોંધના વિવરણમાં હક્કના પ્રકારમાં જણાવ્યા મુજબ જગતસિંહ માનસંગજી, પા. કાશીરામ ઇશ્વરભાઇ વિગેરેનું નામ દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૬૫૦૩ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મે. મામલતદાર સા. કલોલના

પત્ર નં. જમીન-વશી/૯૧-૯૬ તા. ૨૮-૨-૯૬ આધારે જમીન દફતરનો વહીવટ અદ્યતન કરવા સીટી સર્વે વિસ્તારોનું ખેતી સિવાયનું ગામ દફતર તલાટીઓએ બંધ કરવા બાબત મે. કલેક્ટર સાહેબ મહેસાણાના નં. સીટી-એસ-વશી/૧૧૨ થી ૧૫૨/ ૯૬ તા. ૧૦-૦૧-૯૬ આધારે ગુજરાત સરકાર મહેસુલ વિભાગ ના પરિપત્ર ક્રમાંક સીટી.એસ.-વશી/૧૦૯૦/૩૦૯૦/હા-સચિવાલય ગાંધીનગર તા. ૨૭-૨-૧૯૯૫ ના આધારે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૧૨૬ હેઠળ જાહેર કરાયેલ સીટી સર્વે હદમાં સમાવેશ થતાં રેવન્યુ સર્વે નંબરોમાં નોંધ કરવા અને ખેતી સિવાયના હેતુ માટે વપરાતી જમીનોનું ગામ દફતર ગા.ન.નં. ૧, ૨, ૩ તથા ૭/૧૨ માં સીટી સર્વે લીમીટમાં જવાથી કમી કરવા ઉપરોક્ત પરિપત્ર તેમજ સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ કલોલ શ્રી ના પરિપત્ર નં. સીટી/એસ/વશી/૨૭૬/૯૬ તા. ૧૭-૬-૯૬ આધારે નોંધ કરવામાં આવેલ . જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૮૯૨૯ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મે. જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરના હુકમ નં. સીબી/ગણોત/વશી-૫૦૨૯ થી ૫૦૩૬/૨૦૧૫ તા. ૧૩-૦૮-૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ થતાં પ્ર.સ.પ્ર. ની જમીનમાં ખેતી ખેતીના હેતુ માટે શરતફેર કરવા નીચેની શરતોને આધીન મંજુરી આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૧૪૭૦૭ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં ટી.પી. નં. ૩, એફ.પી. નં. ૨૫૫ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૭ ચો.મી. પ્ર.સ.પ્ર. વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે શરતફેર કરવા માફ પ્ર.સ.પ્ર. નિયંત્રણો દુર કરવા હુકમ નં. સીબી/ગણોત/વશી-૫૦૨૧ થી ૫૦૨૮/૨૦૧૫ થી તા. ૧૩-૦૮-૨૦૧૫ થી. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૧૪૭૦૮ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે શકુંતલાબેન મંગળભાઇ શ્રીમાળી વિગેરેએ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ આપવામાં આવેલ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનને બિનખેતીમાં ફેરવવા સારૂ કલેક્ટરશ્રીના બિનખેતી હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૩૯/૦૪/વશી/૨૮૯૬૦ થી

૨૮૯૭૫/૨૦૧૫ તા. ૧૦-૧૨-૨૦૧૫ ના રોજ બિનખેતી અંગેનો હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૧૪૮૮૪ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં ચમાર કેવળભાઇ વાલજીભાઇ, પરમાર મહેન્દ્રભાઇ રામાભાઇ, શ્રીમાળી શકુંતલાબેન મંગળભાઇ, ચમાર રમણભાઇ દુધાભાઇ વિગેરેા નામે ચાલતી આવેલ હતી. પરંતુ ચમાર કેવલભાઇ વાલજીભાઇનું તા. ૮-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો સંતોકબેન કેવળભાઇ પરમાર તે કેવળભાઇની વિધવા, જશોદાબેન કેવળભાઇ પરમાર, મંજુલાબેન કેવળભાઇ પરમાર, હંસાબેન કેવળભાઇ પરમાર, ઇલાબેન કેવળભાઇ પરમાર, સુર્યપાલ જીતેશકુમાર કેવળભાઇ વિગેરેના નામ વારસાઇ હક્કે દાખલ કરવા રજુ થયેલ અરજી, મરણનો દાખલો / અપ્રાપ્ય દાખલો, પેઢીનામું-પંચનામું, તથા સોગંદનામાના આધારે વારસાઇની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૧૫૨૩૪ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં ચમાર કેવળભાઇ વાલજીભાઇના સીધીલીટીના વારસદારો સંતોકબેન કેવળભાઇ પરમાર તે કેવળભાઇની વિધવા, જશોદાબેન કેવળભાઇ પરમાર, મંજુલાબેન કેવળભાઇ પરમાર, હંસાબેન કેવળભાઇ પરમાર, ઇલાબેન કેવળભાઇ પરમાર એ તા. ૦૯-૦૧-૨૦૧૭ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ રૂા. ૧૦૦ ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર સોગંદનામાથી બિનઅવેજી હક્ક કમીના નોટરી સોગંદનામાથી સુર્યપાલ જીતેશકુમાર કેવળભાઇની તરફેણમાં જતો કરવા હક્ક કમી અંગેની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૧૫૨૮૪ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં ચમાર રમણભાઇ દુધાભાઇ, શ્રીમાળી શકુંતલાબેન મંગળભાઇ એ તેમના હિસ્સાની વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની ૧૬૧૮ ચો.મી. રહેણાંક બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન સુર્યપાલ જીતેશકુમાર કેવળભાઇને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી તા. ૨૦-૦૯-૨૦૧૭ ના રોજ વેચાણ આપેલ. જે અંગે અરજી, ઇન્ડેક્ષની નકલ, દસ્તાવેજની નકલ તથા ૭/૧૨ ની નકલના આધારે વેચાણ અંગેની

નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૧૫૫૯૫ પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીન સુર્યપાલ જીતેશકુમાર કેવળભાઈએ ફા.પ્લોટ ની વરાડે પડતી ફાળવેલ ૨૪૨૭ ચો.મી. જમીન રેહણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન તા. ૨૮-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૮૧૬ થી તુલસી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર હીતેષભાઇ કમલેશભાઇ પટેલને વેચાણ આપેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફે.ફા. નોંધ નં. ૧૫૮૨૧ પડેલ છે.

આમ, સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીનનાં અમો એકતરફવાળા કાયદેસરના સ્વતંત્ર માલિક તથા કબજેદાર બનેલ. ત્યારથી સદરહું સર્વે નંબરવાળી જમીન અમારી આગવી કબજા, ભોગવટાવાળી મીલકત આવેલ છે.

સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫૨/૨૭૬ ની ૪૦૪૭ ચો. મીટર કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમનં. ૩ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૨૫૫ ની ૨૪૨૭ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદના તેમના રજાચિઠ્ઠી નં. IFP-1425479/4/2020/174 તા. ૧૭-૦૭-૨૦૨૦ થી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી એકતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે.

હવે એકતરફવાળા સદરહુ જમીન પર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરીની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ કુલ ૨૬ બંગ્લોઝ બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એકતરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર. મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/રહેશે તેમજ તે બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં. સદરહુ જમીન એકતરફવાળા લખી આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઇના કોઇપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મૂકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને

સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઇન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક્ટ **સુરેશ સુથાર** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઇટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદરહુ એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર .... છે. જેની નકલ એનેક્ષર ''એ'' (Annexure - A) થી જોડવામાં આવેલ છે.

તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી સદરહુ મીલક્તનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે પરંતુ સદરહુ મીલક્તનો વપરાશ તમો બીજીતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ કરવાનો રહેશે.

નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફ વાળાને કુલ રૂા........................ અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તે અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે

આ બાનાખતનો કરાર મે.ગાંધીનગર ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજથી નોંધાયેલ છે આ બાનાખતના કરારની શરતોનું આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં અમલી રહેશે તે મુજબ આજરોજ તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત સ્વીકારી અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મીલકત તમોને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપીએ છીએ તથા સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે. જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

// અવેજની વિગત //

રૂ..................	અંકે રૂપિયા ....પુરા .... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી તારીખ ....ના રોજથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.
રૂ.	અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતેના કુલ વેચાણ અવેજના રૂ. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે જે સદરહુ મીલક્તની વરાડે જમીન તથા બાંધકામફાળાની કુલ કિંમતના ચુક્તે અમોને પહોંચ્યા છે જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તથા ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો, કોમન ટેરેસ તથા તમામ કોમન સુવિધાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હક્કો તથા કોમન પાર્કીંગ, માર્જીનની

જગ્યા તથા પાણીનો બોર વિગેરેના વપરાશી હક્કો તથા મજકુર મિલ્કતમાંના હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપી છે. સદરહુ મિલ્કતનો આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધેલો છે.

સદરહુ સ્કીમનાં જવા-આવવાના રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ, કોમન પાર્કીંગ, લીફ્ટ, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપલાઈન, ગટર, સુએઝ, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટી.વી. લાઈન, ગેસની લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા-લઈ જવાની વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, કોમન પાર્કીંગ વિગેરે તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા વપરાશી હક્ક સહીત સદરહુ મીલક્ત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

હવેથી મજકુર પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તમારું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છો. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રીધ્ધી સીધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારનાં નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેકટરો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરેનો કોઈ હક્ક, દાવો, હીસ્સો નથી.

સદરહુ મિલ્કતનાં અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, લાઈટબીલ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનારે ભર્યા છે. હવે પછીનાં (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીના વહીવટીખર્ચાઓ વિગેરે વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુમાં ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે

છે કે, નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત અંગેના અમારા રાઈટસ ટાઈટલ્સ, ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તથા તેનો કોઈપણ ભાગ આ અગાઉ અન્ય કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, કરાર, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો કે એસાઈન કરેલા નથી. તેમજ બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અગર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત ઉપર અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો, હીત, હિસ્સો કે અલાખો નથી.

સદરહુ સ્કીમના પ્લાન, એન.એ., ટાઈટલ્સ વિગેરે તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે ચકાસણી કરાવેલ છે. અને સ્કીમના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોમાં તમો બીજીતરફવાળાને પુરતો સંતોષ થયા બાદ સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ મિલ્કતની સ્થળ, સ્થિતિ, બાંધકામની ગુણવત્તા તથા બાંધકામ ના માપતાલની તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ ચકાસણી કરી લીધેલ છે તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની સ્થળ, સ્થિતિમાં તથા માપતાલમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તથા સદરહુ મિલ્કતની તમો બીજીતરફવાળાએ માપણી કરેલ છે અને કારપેટ એરીયાના માપની ગણતરી સમજીને તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત આજરોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આથી નક્કી કરવામાં આવે છે કે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલક્તનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યાથી ૫-વર્ષ ના સમયગાળા દરમ્યાન બીજીતરફવાળા/એલોટીને સદરહુ મીલક્તમાં અથવા તેની કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભે ઉણપ જણાવી આવે તો બીજીતરફ વાળા/એલોટી સદર ખામીઓ એકતરફવાળા/ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવશે અને તે સમયે એકતરફવાળાએ

પોતાના ખર્ચે અને જોખમે સદર ખામીઓનું નીવારણ કરવાનું રહેશે અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીઓ માટેનું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી રેરા એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. આમ છતા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નક્કી કરવામાં આવે છે કે એવી કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈઓ કે જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા/પ્રમોટર ઉપરોક્ત ખામીઓ માટે વળતર ચુકવવાને જવાબદાર રહેશે નહી.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનીટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા પોતાની મીલકતમાં બાજુની ખાલી જગ્યામાં દરેક સભ્યને પાર્કીંગ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સભ્યએ ભવીષ્યમાં પોતાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનામાં ટ્રાફીક ન્યુશન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી કરવામાં આવનાર છે જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહુ પરિયોજનામાં તમો લખાવી લેનારાએ બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ સિવાયના અન્ય યુનીટ ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કોઇપણ કૃત્ય તમો લખાવી લેનારાએ કરવુ કરાવવાનું નથી. તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધની વસ્તુઓ, દાહક વસ્તુઓ, જલ્દીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ સદર યુનીટની બહાર રાખવા - રખાવવાની નથી તેમજ તમો લખાવી લેનારાને ફાળવેલ યુનીટવાળી મીલકતમાં તમો લખાવી લેનારા કે તમારા થકી અન્ય વ્યક્તિઓએ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ કરવાની કે કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇપણ કૃત્ય કરવુ કરાવવાનું નથી. તેમ છતાં તેમ કરવામાં જો તમો લખાવી લેનારા તેવી કાર્યવાહી કરો કરાવો તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય તમામ ખર્ચ નુકશાન સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની અંગત રહેશે.

લખી આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવીષ્યની (FSI-Floor Space Index) વધારાની એફએસઆઈ તથા ટેરેસરાઈટ તથા એસોસિયેશન ઓફ એલોટીના એટલે કે સોસાયટીના બની રહેશે તેના ઉપર લખી આપનારનો કોઈપણ પ્રકારનો રાઈટસ યાને કે અધીકાર રહેશે નહી.

જો બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલિત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

સદરહુ મીલક્તના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું.

આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ

તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

સદરહું પરિયોજનાની તમામ સહીયારી ખુલ્લી કોમન જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવનાર / આવેલ છે જેથી તમો લખાવી લેનારાએ તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ માલીકોએ સદરહુ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા હાલના તથા ભવિષ્યમાં થનાર વખતો વખતના ઠરાવો તથા સદર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઇ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેનુ તમો લખાવી લેનારાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

તમો લખાવી લેનારા તથા તમામ યુનીટ માલીકોએ પરસ્પર સહકારથી શાંતીપ્રીય રીતે વર્તવાનું રહેસે અને તેમ કરવામાં જો કોઇ કસુર થશે તો સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

સદર પરિયોજનાના કોમન મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે કંઇ નોન રીફન્ડેબલ આગોતરા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે ફાલો ભવિષ્યમાં નક્કી કરવામાં આવે તે તમો લખાવી લેનારાએ સદર સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત પણે અલગથી જમા કરાવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું યોજનવાની હાલની તથા ભવિષ્યની તમામ સહિયારી સુવિધાઓ નક્કી કરેલ છે. તેના મરામત, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ, રીન્કસ્ટરકશન, મોડીફીકેશન, એડિશન, ઓલ્ટરેશન, રંગરોગાન, સફાઇ ખર્ચ, વિજળી બિલ, પગાર ખર્ચ, સીક્યુરીટી અંગે તથા આનુસાંગીક તમામ ખર્ચની રકમ આગોતરા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તથા તેના વ્યાજની રકમમાંથી ખર્ચવામાં આવશે અને તે ઉપરાંતનું

ખર્ચ કરવાની ભવિષ્યમાં જરૂરીયાત ઉભી થાય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તરફથી વહીવટી ખર્ચની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમો તમો લખાવી લેનારાએ અલગથી જમા કરાવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમો ભરવામાં તમો લખાવી લેનારા કસૂર કરો તથા તમારૂ કોઈપણ પ્રકારનું લેણું બાકી હોય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તમારી અનિવાર્ય અને આવશ્યક સહીતની તમામ સુવિધાઓ, પાણી, ગટર, વિજળી તથા અન્ય તમામ સુવિધાઓ બંધ કરવા હક્કદાર રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની કુલ જમીનમાં તમારો અન્ય સભાસદો સાથે સામુહીક રીતે વાપરવાનો હક્ક છે, આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલિકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઈપ લાઈન તથા લીફટ નાખવામાં આવેલ છે તથા કોમન વપરાશની જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ ઉપર લાઈટ નાંખવામાં આવેલ છે તથા જરૂર પડે ગાર્ડ, સીક્યોરીટી રાખવાના છે. આ તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો તમોને હક્ક આપવામાં આવ્યો છે, આ તમામના મેઈન્ટેનન્સ તથા કોમન ટેક્ષ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના તમામ સભ્યોએ મળીને તેમના ખર્ચે કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના સભ્ય થવું તમો તથા દરેક સભ્યો માટે ફરજીયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણો, નીતિ-નિયમો, સુચનો પ્રમાણે વર્તન કરવું ફરજીયાત છે. આ તમામના મેઈન્ટેન્સ માટે તમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજીયાત છે. જો તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો તમારી પાસે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતને ધરતીકંપ, વાવાઝોડું, કોમી રમખાણો, કુદરતી આફતોથી કોઈપણજાતનું નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનારની રહેશે તેમાં અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી તેમજ સાચવણી કરવા સારૂ ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેથી તમો બીજીતરફવાળાએ બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં તમો બીજીતરફ વાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો બીજીતરફવાળાના નામે તમારા ખર્ચે રેવન્યુ એન્ટ્રી પડાવવા સારૂ અમો એકતરફવાળાની જ્યાં જ્યાં સહીઓની જરૂરીયાત ઉભી થાય ત્યાં ત્યાં અમો એકતરફ વાળાએ અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની ઝેરોક્ષની નકલો સોંપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

// **પરિશિષ્ટ** //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા કલોલના ગામ મોજે કલોલની સીમના સર્વે નંબર-૨૫૨/૨૭૬ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ યાને ૪૦૪૭ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૩ (કલોલ-સઈજ-આરસોડીયા) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૫૫ ની કુલ ૨૪૨૭ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા- જુદા બંગ્લોઝવાળી ઈમારતો કે જે **''દ્વારકેશ બંગ્લોઝ''** તરીકે ઓળખાય છે. તેમાં બંગલો નં. .... (ઔડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ.ચો.મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા

કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ.ચો.મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ.ચો.મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ.ચો.મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામની મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., તથા વોશ એરિયા .... ચો.મીટર છે. તે જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાલી મિલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફ વાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને તંદુરસ્ત હાલતમાં, સભાન અવસ્થામાં લખી આપેલ છે જે અમો એકતરફવાળા કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેકટરો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ , માહે ...., સને ૨૦૨૦ ના દિને.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

''તુલસી ડેવલોપર્સ'' એ નામની

ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી સુનિલકુમાર અંબાલાલ પટેલ ....

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ....

(૨) ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા - વેચાણ આપનારની સહી તથા ફોટો

''તુલસી ડેવલોપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી સુનિલકુમાર અંબાલાલ પટેલ

....

બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનારની સહી તથા ફોટો

....

// ૨૧ //

// મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફસ//

// ૨૨ //

// મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફસ//

// મિલ્કતની વિગત //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા કલોલના ગામ મોજે કલોલની સીમના સર્વે નંબર-૨૫૨/૨૭૬ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ યાને ૪૦૪૭ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૩ (કલોલ-સઈજ-આરસોડીયા) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૫૫ ની કુલ ૨૪૨૭ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા- જુદા બંગ્લોઝવાળી ઈમારતો કે જે **''દ્વારકેશ બંગ્લોઝ''** તરીકે ઓળખાય છે. તેમાં બંગલો નં. .... (ઔડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ.ચો.મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ.ચો.મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ.ચો.મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ.ચો.મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામની મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., તથા વોશ એરિયા .... ચો.મીટર છે. તે જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાલી મિલકત.

વેચાણ આપનારનું નામ :-

''તુલસી ડેવલોપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી સુનિલકુમાર અંબાલાલ પટેલ ....
વેચાણ લેનારનું નામ :-

....