

:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::

રૂા.. /-

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર ::

સ્વરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ :
ડી/૫૦૨, સ્થાપન-૨, રેડીયન્ટ સ્કુલની પાસે, ટી.પી. નં.૯,
મુ.સરગાસા, તા.જી.ગાંધીનગર — ગુજરાત ખાતે આવેલ છે વતી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(PAN NO : ADZFS 0811 M)

૧. હિતેન્દ્રકુમાર નરસિંહભાઈ અમીન, ઉં.આ.વ.૫૧, ધંધો —
વેપાર, રહેવાસી — પ્લોટ નં.૧૪૭૯/૨, સેક્ટર નં.૩/સી,
ગાંધીનગરના,
૨. શૈલેષકુમાર બબલદાસ પટેલ, ઉં.આ.વ.૪૩, ધંધો — ખેતી તથા
વેપાર, રહેવાસી — ૧, મહર્ષિ બંગ્લોઝ, પાટણ રોડ, ઉંઝા, જી.
મહેસાણાના,
૩. બળદેવભાઈ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ, ઉં.આ.વ.૪૮, ધંધો - વેપાર,
રહેવાસી — ૩, ગોકુલધામ, શીવનગર, ઉમિયા માતા રોડ, ઉંઝા, તા.
ઉંઝા, જી. મહેસાણાના, જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં
“એકતરફવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં
આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા
ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો
ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર ::

....., ઉં.આ.વ., ધંધો —
રહેવાસી —

(PAN NO :)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “બીજીતરફવાળા” અથવા
“વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં
તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો
ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

- ૧.. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે
રાયસાણની સીમમાં આવેલ પ્લોટ/સર્વે નં.૭/ક ની ૩૦૨૧ ચો.મીટર જમીન કે જેનો
સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસાણ-રાંદેસાણ-કોબા) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ
ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬ ની ૧૯૬૪ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની
જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા રહેણાંક બંગ્લોઝ વાળી સ્કીમ કે જે

“સ્વરા બંગ્લોઝ” તરીકે ઓળખાય છે તે મિલ્કત એકતરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

- ૨.. સદરહુ બીનખેતીની જમીન (૧) ઈશ્વરભાઈ હીરાભાઈ પટેલ તથા (૨) રમીલાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલની સંયુક્ત માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી. ત્યારબાદ (૧) ઈશ્વરભાઈ હીરાભાઈ પટેલ તથા (૨) રમીલાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલે સદરહુ જમીન અંગેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીએથી તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૦૮/૧૨/વશી. ૨૪૦૮૭ થી ૨૪૧૧૨/૨૦૧૨, તા.૦૮/૧૧/૨૦૧૨ થી મેળવી લીધેલ.
- ૩.. ત્યારબાદ (૧) ઈશ્વરભાઈ હીરાભાઈ પટેલ તથા (૨) રમીલાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલે સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૭/ક ની ૩૦૨૧ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસાગ-રાંદેસાગ-કેબા) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬ ની ૧૯૬૪ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં કુલ બાર (૧૨) સબ-પ્લોટના પ્લાન ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા) સમક્ષ રજુ કરતાં ચીફ ઓફીસરશ્રીએ તા.૧૨/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ કેસ નં.૧૧૬૫૦૮૬ તથા રજાચિઠ્ઠી નં. GUDA/03-04-2019/1165086/01/000304, તા.૦૨/૦૪/૨૦૧૯ થી તે અંગેની ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા) માંથી મેળવેલ છે.
- ૪.. ત્યારબાદ (૧) ઈશ્વરભાઈ હીરાભાઈ પટેલ તથા (૨) રમીલાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલે સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૭/ક ની ૩૦૨૧ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસાગ-રાંદેસાગ-કેબા) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬ ની ૧૯૬૪ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તા.૩૧/૦૮/૨૦૧૯ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૧૮૦૮ થી એકતરફવાળાને અઘાટ વેચાણ આપેલ છે.. ત્યારથી એકતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના માલિક તેમજ કબજેદાર બનેલ છે.
- ૫.. ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ લોક/સર્વે નં.૭/ક ની ૩૦૨૧ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસાગ-રાંદેસાગ-કેબા) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬ ની ૧૯૬૪ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર ગુડા દ્વારા પાડવામાં આવેલ કુલ ૧૨ સબ-પ્લોટ ઉપર તેમજ ગુડાની મંજૂર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ કુલ ૧૨ (બાર) બંગલાઓનું બાંધકામ કરેલ છે. તેમજ તે અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીએથી તેમના પ્રમાણપત્ર નં.. , તા. થી મેળવી લીધેલ છે.
- ૬.. હવે, એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજના કે જે “સ્વરા બંગ્લોઝ” તરીકે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ બંગલા નં. કે જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર છે તે તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર બંગલાના વરાડે મળવા પાત્ર વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હક્કો કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર છે તે મળી કુલ ચો.મીટર જમીન તથા તેના ઉપર બંધાયેલ ભોંયતળિયાનું ચો.મી., પ્રથમ મજલાનું ચો.મી., બીજા મજલાનું ચો.મી. તથા ત્રીજા મજલાની કેબીનનું ચો.મી. મળી કુલ આશરે ચો.મીટર બીલ્ટઅપ

એરિયા (કુલ કાર્પેટ એરિયા ચો.મી., ચો.મી. નો ૧ બાલ્કની વરંડા, ચો.મી. ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area), ચો.મી. ખુલ્લી ટેરેસ (Open Terrace), ચો.મી. બંધ પાર્કિંગ જગ્યા (Covered Parking Space), લીફ્ટ તથા સ્ટેર કેસ એરિયા ચો.મી.) ના રહેણાંક બાંધકામ વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વાર્ગન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત કુલ રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) માટે બીજીતરફવાળાને તા.. . . . ના રજીસ્ટર્ડ બાનાખત નં.. . . . થી અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

૭.. ઉવે, બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એકતરફવાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.

રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા, બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બેન્ક, શાખાના ચેક નં. , તા. , થી ચુકવી આપ્યા તે.

રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા, બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બેન્ક, શાખાના ચેક નં. , તા. , થી ચુકવી આપ્યા તે.

કુલ રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા.

=====

આમ, ઉપરની વિગતે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે. જેમાં જમીનની કિંમત તેમજ બાંધકામની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. તેમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં આજરોજ આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ સહી કરી આપેલ છે.

૮.. આથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને આજરોજ રૂબરૂ સોંપી દીધેલ છે. જેનો બીજીતરફવાળાએ આજરોજ સારી અને સંતોષકારક સ્થિતિમાં સ્વીકાર કરી લીધેલ છે તેમ બીજીતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે.

૯.. ઉવેથી બીજીતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના કુલ સ્વતંત્ર/સંયુક્ત માલિક/માલિકો અને કબજેદાર/કબજેદારો બનેલા છે.

૧૦.. ઉવેથી બીજીતરફવાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના આજથી આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સંપૂર્ણ માલિક/માલિકો અને કબજેદાર/કબજેદારો તરીકે ભોગવટો કરવા માટે હક્કદાર બને છે. તેથી બીજીતરફવાળા તેનો સંપૂર્ણ માલિકી હક્કે વાપર ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરવા કે વ્યવસ્થા કરવા માટે હક્કદાર અને મુખત્યાર છે. તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળા ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા માટે હક્કદાર છે, તેમજ સદરહુ

પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત માંથી જે કંઈ રિફ્રિ સિદ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય તે તમામ મેળવવા માટે એટલે કે, એક્તરફવાળાએ બીજીરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત યાવતચંદ્ર દિવાકરૌ એટલે કે, કાયમને માટે આક્રશથી પાતાળ સુધીના તમામ હક્કો સાથે તેમાંથી જે કંઈ ખનીજ સંપત્તિ કે અષ્ટમાસિદ્ધ નવેનિધિ પ્રાપ્ત થાય તે તમામ કાયમને માટે મેળવવા માટે વેચાણ આપેલ છે. જે એક્તરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને માન્ય છે. અને તેમાં એક્તરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહીં.

૧૧.. વધુમાં વેચાણ આપનાર એક્તરફવાળા બીજીરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિએ મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના વિરૂદ્ધના કૃત્યો કરેલા નથી. તેમજ મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા માટે વેચાણ આપનાર, વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને તેથી સદરહુ મિલ્કત પોતાના હક્ક અને અધિકારથી વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને વેચાણ આપે છે.

૧૨.. બીજીરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના એલીવેશનમાં કે સ્ટ્રક્ચરમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી તેમજ બીજીરફવાળાના તેવા કોઈ કૃત્યોને આધારે યોજનાના અન્ય મિલ્કતના માલિકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુક્ષાન, ખર્ચ, જાન હાની થાય અગર મિલ્કતની સ્ટેબિલીટીને નુક્ષાન થાય તો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીરફવાળાની રહેશે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં સ્ટ્રક્ચરને નુક્ષાન થાય તેવું કોઈપણ ક્રમ કરી કરાવી શકશે નહીં કે બીજીરફવાળા તેમના પાડોશી સભ્યોની સાથે સહિયારી હોય તે પ્રમાણેની દિવાલો, છતો કે ભોંયતળિયામાં કોઈ ક્રમ કરવા કરાવવા માટે હક્કદાર નથી. વધુમાં બીજીરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના અંદરના ભાગમાં ઉપરોક્ત હકીકત સિવાય સુધારા વધારા કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજીરફવાળા આવા સુધારા વધારા વેચનાર/સુચિત સોસાયટીની લેખિત પુર્વ પરવાનગી સિવાય કરી / કરાવી શકશે નહીં. તેમછતાં બીજીરફવાળાના આવા કૃત્યને કારણે યોજનાના અન્ય મિલ્કતના માલિકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુક્ષાન, ખર્ચ, જાનહાની થાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીરફવાળાની રહેશે.

૧૩.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો ખરીદનાર સદરહુ બંગલામાં આંતરિક તોડ-ફોડ કરે, દિવાલમાં કાણાં પાડે, ડ્રિલીંગ કરે, ખીલી/ખીલા ઠોકે કે અન્ય કોઈ આંતરિક કામકાજ કરાવે અને તેના લીધે અન્ય બંગલા ધારકોને કે સદરહુ સમગ્ર સ્કીમ માં આવેલ પાણી, ગટર કે ઇલેક્ટ્રીક ની લાઈનોમાં કોઈપણ પ્રકારનું ડેમેજ થાય, લીકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુક્ષાન થાય તો તે અંગેની રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી મિલ્કત ખરીદનારની એકલાનીજ રહેશે. અને તે બાબતે એક્તરફવાળા કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૪.. સદરહુ મિલ્કતમાં આવેલ કોમન રોડની જમીનમાં તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં બીજીરફવાળાનો અન્ય સહ-માલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. જો કે સદરહુ જમીનની માલિકી સદરહુ સ્કીમ માટે યોજનાર સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને જો

ભવિષ્યમાં સદરહુ કોમન વિસ્તાર માટે જો કોઈ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો આવે તો એક્તરફવાળાએ સર્વિસ સોસાયટીના ખર્ચે આવો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

- ૧૫.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ બંગલા યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત બંગલા ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફક્ત કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ બંગલા હોલ્ડરે તેમના વાહનો એક્તરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળાનો એક્તરફવાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એક્તરફવાળા ઈચ્છે તે બંગલા હોલ્ડરને વેચાણ આપવા સ્વતંત્ર છે.

વધુમાં સદરહુ યુનિટની ઉપર જે ખુલ્લુ ટેરેસ આવેલ છે તે ટેરેસ નો ઉપયોગ સદરહુ બંગલાના હોલ્ડરે સ્વતંત્ર કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ ટેરેસની માલિકી પણ સદરહુ યુનિટ હોલ્ડરની જ રહેશે. જો કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. તેમજ સદરહુ સ્કીમની કોમન માર્જનની જગ્યા, કોમન એમેનીટીઝ, કોમન રોડ રસ્તાની જગ્યા વિગેરેની જગ્યાનો હક્ક સદરહુ સ્કીમ માટે યોજનાર સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસિએશનનો રહેશે.

- ૧૬.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે તે સમગ્ર મિલ્કત માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે એન.એ. થયેલી છે અને તે હેતુ માટે જ વિકાસ પરવાનગી મળેલી છે. તેથી સદરહુ મિલ્કતનો બીજીતરફવાળા કે તેમના અનુગામીઓએ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે તેમજ તેમાં કોઈપણ પ્રકારની વાણિજ્ય પ્રવૃત્તિ કરી શકશે નહીં. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મુખ્ય શરત રહેશે. વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં ભવિષ્યમાં વધારાના બાંધકામ કરવા માટેના જે પ્લાન મંજૂર થાય તે પ્રમાણે જ બાંધકામ કરવાનું/કરાવવાનું રહેશે.

- ૧૭.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે તે સ્થિતિમાં વેચાણ રાખવા કબુલ કરેલ છે, તેની બાંધકામ અંગેની યોગ્ય અને પુરતી તપાસ કરી લીધેલ છે અને મિલ્કત “જેમ છે તેમ” સ્થિતિમાં વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની તમામ સવલતો જેવી કે, પાણીના નળ, બેસીન, સીન્ક, ગંદા પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા તથા બારી, દરવાજા, ફ્લોરીંગ, સીડીની રેલીંગ, કઠેડા વિગેરે તમામ કામ ધ્યાનથી બીજીતરફવાળાએ ચેક કરી લીધેલ છે અને તમામ સગવડો બાબતે તેમને સંતોષ થયેલ છે. એટલે કે તમામ પ્રકારની ચકાસણી કરી મિલ્કત ખરીદેલ છે. તેથી બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં એક્તરફવાળા કે સુચિત એસોસિએશન વિરૂદ્ધ કોઈપણ દાવાદુવો કે ગ્રાહક ફરીયાદ વિગેરે કરવાના નથી, તેમ બીજીતરફવાળાએ કબુલ કરેલ છે.

- ૧૮.. વધુમાં બીજીતરફવાળાએ કોમન રોડ, ગેટ, ગાર્ડન, ક્લબ હાઉસ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગટર કનેક્શન, ચોકીદારનો પગાર, પાણીનું કનેક્શન, સમય અંતરે કંમ્પાઉન્ડ વોલ, પાણીનો બોર, પાણીની ટાંકી, ગટરની સાફ્સફાઈ તેમજ અન્ય કોમન વપરાશના કામો માટે જરૂરી ફાળાની રકમ સદરહુ સ્કીમની ભવિષ્યમાં બનનાર સુચિત સોસાયટી/એસોસિએશન/મંડળ કે એક્તરફવાળા નક્કી કરે તે પ્રમાણે અચૂકથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

- ૧૯.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત અંગે એસોસીએશન/ડેવલપર્સ દ્વારા વિમો લેવાનો થાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ વિમાના પ્રિમિયમની રકમ બીજીતરફવાળાએ દર વર્ષે એસોસીએશન/ડેવલપર્સને અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.
- ૨૦.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના સરકારી તથા અર્ધ-સરકારી કચેરી, સંસ્થાઓના જમીન મહેસુલ, કરવેરાઓ, ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, વિગેરે તમામ આજ તારીખ સુધીના એટલે કે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વેચાણ આપનાર એક્તરફવાળાએ પુરેપુરા ભરપાઈ કરી દીધેલ છે અને તેવા કોઈપણ પ્રકારના વેરાઓ ભરવાના બાકી નથી. અને હવે પછી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતને લગતા હાલમાં અમલમાં હોય તેવા તેમજ ભવિષ્યમાં કોઈપણ સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા નાંખવામાં આવનાર તમામ કરવેરાઓ બીજીતરફવાળાએ એકલા એ જ ભોગવવાના રહેશે.
- ૨૧.. એક્તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે, સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ્સ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર કોઈપણ વ્યક્તિનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો નથી. તેમજ તેઓ એક્તરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી જાણાવે છે કે મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કત તેઓએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. વધુમાં મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કતમાં કોઈનો હક્ક દરદાવો અલાખો કે હિત સંબંધ પોષાતો નથી તેમજ મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કત સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને “ના” કરજી છે અને એક્તરફવાળા મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા સંપૂર્ણ માલિક મુખત્યાર અને હક્કદાર છે.
- ૨૨.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્ક્રીમના અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળી ભવિષ્યમાં જે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી બનાવવામાં આવે તેમાં ફરજિયાત સભ્ય થવાનું રહેશે.
- ૨૩.. બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સમગ્ર મિલ્કતની તમામ સહીયારી સુવિધાઓ જેવી કે, પાણીનો બોર, પાઈપ લાઈન, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ક્રોમન પ્લોટ, ક્રોમન પાર્કિંગ વિગેરે તમામમાં અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓની જાળવણી, રીપેરીંગ તેમજ અન્ય ખર્ચ, પાણીના મીટર, ગાર્ડનની જાળવણીનો ખર્ચ, ક્રોમન ઓફિસ બ્લોકની જાળવણીનો ખર્ચ તથા રીપેરીંગ ખર્ચ, ગટરના ખાળકુવા, સેપ્ટીક ટેન્ક, ગટર ક્લેન્કશન, ક્રોમન ઈલેક્ટ્રીક ફ્રીટીંગ, સિક્યોરીટી, સફાઈ, પરફોરેટેડ વેલ, ઈલેક્ટ્રીક કેબલ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટ તેમજ રીપેરીંગ વિગેરે તમામ સામાન્ય સહિયારી સુવિધાઓનો નિભાવ ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સરખે ભાગે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ સ્ક્રીમના સભ્યોએ એસોસીએશન કે ડેવલોપર્સ દ્વારા વખતો વખત જે રકમ આવા રીપેરીંગ, જાળવણી કે નિભાવ ખર્ચ માટે નક્કી કરવામાં આવે તે અચુક થી ચુકવી આપવાની રહેશે/અચુકથી ભરવાની રહેશે.
- ૨૪.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બાબતે સરકારશ્રી તરફથી કે કોઈપણ લોકલ ઓથોરીટી તરફથી બાંધકામ ઉપર જો કોઈ સત્તાધિકારી દ્વારા નવા કર નાંખવામાં આવે કે તેનું કોઈ ઉધરાણું કરવામાં આવે તો તે બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

- ૨૫.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ લેનારે વેચવાની હોય ત્યારે એકતરફવાળા અથવા ભવિષ્યમાં બનનાર સુચિત સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની ફરજિયાત લેખિતમાં મંજૂરી લેવાની રહેશે.
- ૨૬.. સદરહુ યુનીટવાળી મિલ્કત અંગેના ફાળે પડતા સરકારી, અર્ધ-સરકારી, કેન્દ્ર સરકાર, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારના તમામ સરકારી ટેક્ષ, વેરાઓ ભરવાના ઉપસ્થિત થાય કે અન્ય કોઈ કાયદા અન્વયે ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તેવા તમામ ટેક્ષની રકમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/સુચિત સોસાયટી/એસોસીએશનને અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે અન્યથા સરકારશ્રીમાં કે લાગુ ઓથોરીટીમાં બીજીતરફવાળાએ અલગથી જમા કરાવવાની રહેશે.
- ૨૭.. સદરહુ મિલ્કતમાં પાણીની ટાંકી, પાણીના મીટર, ગાર્ડન, ક્રોમન ઓફિસ બ્લોક, પરફોરેટેડ વેલ, પાણીનો પમ્પ, ખાળકુવા તથા સેપ્ટીક ટેન્ક, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક કેબલ લાઈન/ગટર લાઈન વિગેરે આવેલ છે તેનું રીપેરીંગ, સાફ સફાઈ વિગેરેનું કામકાજ દિવસ દરમિયાન બીજીતરફવાળાએ કરવા દેવાનું રહેશે. જેમાં બીજીતરફવાળા કોઈપણ જાતનું અંતરાય ઉભું કરી શકશે નહીં અથવા રોક-ટોક કરી શકશે નહીં.
- ૨૮.. સદરહુ સ્કીમમાં સામાન્ય વહીવટ માટેની સુવિધાઓ માટે મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા જી.ઈ.બી. /યુ.જી.વી.સી.એલ., ગેસ લાઈન, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, ગુડ્ર ચાર્જ, પાણી કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે એટલે કે તમામ પ્રકારના સહીયારી સુવિધાઓના ચાર્જની રકમ એકતરફવાળા સુચવે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- ૨૯.. સદર દસ્તાવેજ વાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળાને માલિકી હકે વેચાણ આપવામાં આવેલી છે. જેથી સદરહુ મિલ્કતનો બીજીતરફવાળા તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા હક્કદાર છે. તેમ છતાં પણ ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તે સમયે સર્વિસ સોસાયટીનું તમામ બાકી લેણું ચુકવી સોસાયટી અથવા એકતરફવાળાએ નિર્ધારિત કરેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જમા કરાવી એકતરફવાળાની અથવા સર્વિસ સોસાયટીની લેખિતમાં પુર્વ મંજૂરી મેળવી સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા ધોરણો, નીતી નિયમો, ઠરાવો, નિર્ણયો, કાયદાઓ, પેટા કાયદાઓ વિગેરે તમામનું પાલન કરવાની શરતે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્ય વ્યક્તિને વેચાણ આપી શકશે. એટલે કે એકતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વ-પરવાનગી વગર આવું કોઈ વેચાણ કરવામાં આવશે તો તે વેચાણ રદ-બાતલ ગણવામાં આવશે.
- ૩૦.. એકતરફવાળા દ્વારા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬ વાળી જમીન ઉપર બંધાયેલ “સ્વરા બંગ્લોઝ” નામની સ્કીમનો વહીવટ કરવા માટે ભવિષ્યમાં જે સર્વિસ સોસાયટી કે મંડળની રચના કરવામાં આવે તે સર્વિસ સોસાયટી કે મંડળના વખતોવખતના ઠરાવો તથા નિયમો કે સોસાયટી કે મંડળ સાથે જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર કરે/કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટી કે મંડળના કાયદા તથા પેટા કાયદા અને નિયમો તથા પેટા નિયમોનું બીજીતરફવાળાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેના ભંગ બદલ સર્વિસ સોસાયટી કે મંડળ બીજીતરફવાળા વિરૂદ્ધ કાયદાકીય કે દંડનીય પગલાં લઈ શકશે તેમ બીજીતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે.

- ૩૧.. સદર સ્કીમનો વહીવટ ચલાવવા અંગે જે કાંઈ વહીવટી અનામતની રકમ નક્કી કરવામાં આવે કે અન્ય વહીવટી ખર્ચની રકમો નક્કી કરવામાં આવે તેવી તમામ રકમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા કે એસોસીએશનને અલગથી ફરજિયાત ચુકવવાની રહેશે.
- ૩૨.. સદર સ્કીમના નિતી નિયમો મુજબ સદર યુનીટવાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ હોઈ બીજીતરફવાળાએ સદર મિલ્કતના ટાઈટલ, જમીન, બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ અને બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ સ્કીમની ક્રોમન સુવીધાઓ ચકાસી લીધેલ છે. જે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ પાણે માન્ય અને મંજૂર હોવાથી સદર મિલ્કત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.
- ૩૩.. વધુમાં મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતને વેચાણ લેનારના નામે સરકારી દફતરે ચઢાવવા માટે તેમજ વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કે તેમના વકીલ કે સોલીસીટર્સને વખતોવખત જ્યાં જ્યાં અને જ્યારે જ્યારે જે જે દસ્તાવેજો, સોગંદનામાઓ, ખાત્રીઓ, સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, જવાબો, નિવેદનો વિગેરેની જરૂર પડે તે તમામ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને સુચવે તે તે જગ્યાએ આવા દસ્તાવેજો, સોગંદનામાઓ, કબુલાતો, જવાબો, સહીઓ, સાક્ષીઓ, ખાત્રીઓ ઇત્યાદિ તમામ બીજીતરફવાળાના ખર્ચે એકતરફવાળા કરી આપશે અથવા કરાવી આપવા યોગ્ય તજવીજ કરશે.
- ૩૪.. મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ અંગેના તમામ કાનુની ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ, ઝેરોક્ષ ચાર્જ્સ વિગેરે તમામ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ પુરેપુરા ભોગવેલા છે.
- ૩૫.. પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને **Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016** ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.
- ૩૬.. **સમાંતરતા :- (Severability)**
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.
- ૩૭.. એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતને લગતા તમામ દસ્તાવેજી કાગળોની નકલો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સુપ્રત કરી દીધેલ છે.

પરિશિષ્ટ

(આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આવેલ મિલ્કતનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે રાયસાણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં.૭/ક ની ૩૦૨૧ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસાણ-રાંદેસાણ-કોબા) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફર્થનલ પ્લોટ નં.૩૬ ની ૧૯૬૪ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા બંગલોઝ વાળી સ્કીમ કે જે “સ્વરા બંગલોઝ” તરીકે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ બંગલા નં. કે જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર છે તે તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર બંગલાના વરાડે મળવા પાત્ર વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હક્કો કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર છે તે મળી કુલ ચો.મીટર જમીન તથા તેના ઉપર બંધાયેલ ભોંયતળિયાનું ચો.મી., પ્રથમ મજલાનું ચો.મી., બીજા મજલાનું ચો.મી. તથા ત્રીજા મજલાની કેબીનનું ચો.મી. મળી કુલ આશરે ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરિયા (કુલ કાર્પેટ એરિયા ચો.મી., ચો.મી. નો ૧ બાલ્કની વરંડા, ચો.મી. ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area), ચો.મી. ખુલ્લી ટેરેસ (Open Terrace), ચો.મી. બંધ પાર્કિંગ જગ્યા (Covered Parking Space), લીફ્ટ તથા સ્ટેર કેસ એરિયા ચો.મી.) ના રહેણાંક બાંધકામ વાળી મિલ્કત.

:: ખુંટ વર્ણન ::
 :: પૂર્વે ::
 :: પશ્ચિમે ::
 :: ઉત્તરે ::
 :: દક્ષિણે ::

મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું :- બંગલા નં.. . . . , “સ્વરા બંગલોઝ”,
 મુ.રાયસાણ, તા.જી.ગાંધીનગર.

મિલ્કત રાખનારની સહી : _____

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી : _____

મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું :- બંગલા નં.. . . . , “સ્વરા બંગલોઝ”,
 મુ.રાયસાણ, તા.જી.ગાંધીનગર.

મિલ્કત રાખનારની સહી : _____

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી : _____

એ રીતે ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ બંને પક્ષકારોએ તેમની રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. / /૨૦૨૦ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ.

એકતરફવાળા

સાક્ષીઓ

વેચાણ આપનાર

સ્વરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી
પેટ્ટી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. _____
(હિતેન્દ્રકુમાર નરસિંહભાઈ અમીન)

૧. _____

૨. _____
(શૈલેષકુમાર બબલદાસ પટેલ)

૨. _____

૩. _____
(બળદેવભાઈ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ)

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ
--

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર

સ્વરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી
પેટ્ટી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. હિતેન્દ્રકુમાર નરસિંહભાઈ અમીન

૨. શૈલેષકુમાર બબલદાસ પટેલ

૩. બળદેવભાઈ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર

.