FL-1539
Dt.2-8-2017 [N]
Dt.9-8-2017 [N]

<u>DRAFT WITHOUT PREDJUDISE</u>

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર-૫૦/બ/૨ની ૨૩૯૦ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૫૦-કની ૩૬૦૦ ચોરસમીટર મળી કુલ ૫૯૯૦ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૫(ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ની ૩૫૯૪ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ૩૨૧૪ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા ફલેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર-''.......''ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર- .... ની ...... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ પૈકીની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા હક્કો સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂ................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરાનો)

<u>એકતરફવાળા</u>:- વેચાણ આપનાર

સમ્યક ડેવલપર્સ,
(PAN : AEAPP 8990 A)
એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ- ''હેમકુંજ'', ૧૮, પી.એચ. જૈનનગર, સંજીવની હોસ્પિટલ સામે, નવા શારદા મંદિર રોડ, પાલડી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૭ ખાતે આવેલી છે. જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-
મનનભાઈ બ્રોકર, પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી-૫, ફીફથ ફ્લોર, હેમકુંજ ફ્લેટ, ૧૮, પી.એચ. જૈનનગર, સંજીવની હોસ્પિટલ સામે, નવા શારદા મંદિર રોડ, પાલડી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૭ના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં '' અમો'' ''એકતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ આપનાર'' ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા</u>:- વેચાણ લેનાર

(૧) ....
ઉંમર આશરે વર્ષ-., ધંધો-..., ધર્મે-હિન્દુ,
(PAN : ....)

(૨) ....
ઉંમર આશરે વર્ષ-........, ધંધો-......, ધર્મે-હિન્દુ,
(PAN : ....)

<u>બન્ને</u> રહેવાસી : ....
....ના

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''તમો''

"બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ લેનાર"નો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u>:-
કન્ફર્મીંગપાર્ટી

મેસર્સ એયુ બિલ્ડકોન,
(PAN : AAJFB 9315 N)
એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ- "હેમકુંજ", ૧૮, પી.એચ. જૈનનગર, સંજીવની હોસ્પિટલ સામે, નવા શારદા મંદિર રોડ, પાલડી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૭ ખાતે આવેલી છે. જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર- દિપન કે. પટેલ
પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી- ૧૧,યોગીનગર સોસાયટી, નવરંગપુરા, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "ત્રીજીતરફવાળા" અગર "કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "ત્રીજીતરફવાળા" ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u>:-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર-૫૦/બ/૨ની ૨૩૯૦ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૫૦-કની ૩૬૦૦ ચોરસમીટર મળી કુલ ૫૯૯૦ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૫(ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ની

૩૫૯૪ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ૩૨૧૪ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા ફલેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર-''.......''ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર- .... ની ...... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ પૈકીની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા હક્કો સહિતની મિલકત અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજા રહિત મિલકત છે. જેને હવે પછીઆ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ ફલેટ/દુકાન'' અથવા ''સદરહુ મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ ગામ મોજે જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર-૫૦/બ/૨ની ૨૩૯૦ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૫૦-કની ૩૬૦૦ ચોરસમીટર મળી કુલ ૫૯૯૦ ચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૫(ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ની ૩૫૯૪ ચોરસમીટર ફાળવવામાં આવેલ છે તે રીતની બિનખેતીની જમીન અમો ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે : જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર-૫૦/બ/૨ની ૨૩૯૦ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૫૦-કની ૩૬૦૦ ચોરસમીટર જમીન મળી કુલ ૫૯૯૦ ચોરસમીટર જમીનમાં ૪૯૨૫.૮૧ ચોરસમીટર રેસીડેન્શીયલ તથા ૧૦૬૪.૧૯ ચોરસમીટર જમીન વાણિજયના હેતુ સારૂની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નંબર-સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ/એસ.આર ૭૮૨/ ૨૦૧૦ થી તારીખ ૨૩-૦૯-૨૦૧૧ રોજ હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીને આપેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર-૨૧૪૬ થી તારીખ ૧૦-૧૦-૨૦૧૧ ના રોજ પડેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર-૫૦/બ/૨ની ૨૩૯૦ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૫૦-કની ૩૬૦૦ ચોરસમીટર મળી કુલ ૫૯૯૦ ચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦ + ૧૫૧ની

૩૫૯૪ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ૩૨૧૪ ચોરસમીટર જમીન ઉપર ફલેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂના બ્લોક નંબર-"બ્લોક નંબર-"એ" થી બ્લોક નંબર-"ઈ" ના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૩-૯-૨૦૧૫ ના રોજના કેસ નંબર-**BLNTI/NWZ/060815/GDR/A4762/R0/M1** તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-**4616/060815/A4762/RO/M1** થી પાસ કરેલ છે તથા બ્લોક "એફ" પ્લાન તારીખ ૩૦-૯-૨૦૧૫ ના રોજના કેસ નંબર-**BLNTI/NWZ/060815/GDR/A4762/R0/M1** તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-**4617/060815/A4762/RO/M1** થી પાસ કરેલ છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મોજે જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર-૫૦/બ/૨ની ૨૩૯૦ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૫૦-કની ૩૬૦૦ ચોરસમીટર મળી કુલ ૫૯૯૦ ચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦ + ૧૫૧ની ૩૫૯૪ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ૩૨૧૪ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર "સમ્યક ગેલેક્ષી" એ નામની ફલેટો તથા દુકાનોની સ્કીમનું બાંધકામ કરવા સારૂ ત્રીજીતરફવાળા ને સત્તા અને અધિકારો આપેલ. જે અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરાર અમદાવાદ-૮(સોલા)ના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૩-૧૧-૨૦૧૫ નારોજ અનુક્રમ નંબર-૧૧૭૫૭થી નોંધાયેલ છે. જે ડેવલોપમેન્ટ કરારના આધારે ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર "સમ્યક ગેલેક્ષી" એ નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર-............. થી કરાવેલ છે./ અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજુરી મેળવવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરેલી દીધેલ છે.

આમ સદરહુ જમીન કાયદેસરની રહેણાંક તથા વાણિજ્યીક હેતુ માટેની આવેલ હોઈ તેના ઉપર જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમોએ અમારા નાણાંથી દુકાન-ફલેટો, રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ, માર્જીન, અન્ડરગ્રાઉન્ડ

તથા ઓવરહેડ વોટરટેંક, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો રાખી ઉપરદળ બાંધકામ કરાવેલ અને જે સમગ્ર સંકુલને ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ સંકુલ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

આમ સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા ફલેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર-''.......''ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/ દુકાન નંબર- .... ની ...... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ પૈકીની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા હક્કો સહિતની મિલકત અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ રૂા.............../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં આપવાનું નક્કી કરી તેનો વેચાણ અવેજ તમો પાસેથી નીચેની અવેજની વિગતમાં દર્શાવ્યા અનુસાર ચૂક્તે ગણી લઈને સદરહુ મિલકતનો આજરોજ તમોને શાંત, ખાલી અને પરોક્ષ કબજો સોંપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

રૂા............../-	અંકે રૂપીયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો <u>એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા</u>ને તારીખ .... ના રોજ .... બેંકની .... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી ચુકવેલા છે.

રૂા................../-	અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત વિગતે ચૂકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા કબુલ

કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા ફલેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર-''.......''ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર- .... ની ...... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ પૈકીની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા હક્કો સહિતની મિલકત જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે, તે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ અને તેનો શાંત, ખાલી અને પરોક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ.સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાઓ એ બી.યુ.પરમીશન લાવી આપેથી તમો બીજીતરફવાળાને સોપવાનો છે. તથા સદરહુ મિલકત અન્વયે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેંકમાં સ્વીકારાયથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

સદરહુ સ્કીમના મેન્ટેનન્સ સારું યુનિટ ખરીદનારાઓ દ્વારા કોમર્શીયલ યુનિટો અલગ સર્વિસ સોસાયટી તથા રેસીડેન્શીયલ યુનિટો અલગ સર્વિસની રચના કરવામાં આવશે અને સદરહુ સ્કીમમાં કોમર્શીયલ યુનિટ ખરીદનાર પ્રત્યેક વ્યક્તિ, પેઢી કે કંપનીએ કોમર્શીયલ સર્વિસ સોસાયટી તેમજ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ ખરીદનાર પ્રત્યેક વ્યક્તિએ રેસીડેન્સીયલ સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ બનવું ફરજીયાત રહેશે અને બંને સર્વિસ સોસાયટીએ પાસ કરેલ તમામ ઠરાવો તથા વખતો વખતના નીતી નિયમનું સદરહુ સ્કીમમાં યુનિટ લેનાર વ્યક્તિએ પાલન કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ શરત બીજીતરફવાળાએ કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ બીજીતરફવાળાને સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા ફલેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર-''.......''ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર- .... ની ...... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ પૈકીની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા હક્કો સહિતની મિલકતનું વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તથા બીજીતરફવાળા નીચે દર્શાવેલ તમામ શરતોનું બીનશરતી રીતે પાલન કરશે તેની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદરહુ મિલકતના આજરોજથી તમો લખાવી લેનાર કુલ સ્વતંત્ર/સંયુક્ત માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા હોઈ સદરહુ મિલકત તમો તમારા પુત્ર-પુત્રાદિક, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમા તેના પોષાતા તમામ અસલ હદ હક્કો સહિતની સંકુલમાં આવેલ સગવડો સવલતોનો સહીયારે વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવાના હક્કો સહિત તથા વરાડે વહીવટી ફાળો ભરવાની જવાબદારી સહીત તથા તે અંગેના અન્ય મળવાપાત્ર શેરોના હક્કો-હવાલા સહિત ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી સુખેથી વાપરો, ભોગવો, વેપાર-ધંધો કરો, વેચાણ-ગીરો, બક્ષીસ કરો યા તમો તમારૂ દિલ ચાહે તેમ ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરો યા તમો તમારૂ દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છો.

અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બાંધવામા આવેલ ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' સ્કીમ અંગે પાસ કરેલા નકશાઓ, બિનખેતીની મંજુરી, બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી, દસ્તાવેજ, ૭/૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળાએ જોયેલા છે તથા તપાસેલ છે તથા બાંધકામની ગુણવત્તા અંગે પણ બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનિયર મારફતે ખાત્રી કરી લીધેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમ અન્વયે તથા સદરહુ સ્કીમમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરે તથા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તેમજ સદરહુ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજીતરફવાળાએ તેમના વકીલ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. જેથી તે સદરહુ મિલકતના બાંધકામ અંગે કે ટાઈટલ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર નથી. બીજીતરફવાળાને ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા ફલેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર-''.......''ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર- .... ની ...... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ પૈકીની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા હક્કો સહિતની મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. વળી દરેક યુનિટની કિંમત ફલેટ/દુકાનની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા ફલેટ/દુકાનના સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર યુનિટની કિંમતમા ફેરફાર થઈ શકે છે. જે હકિકત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી

સદરહુ યુનિટની મિલકતના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા હક્કો સહીતની મિલકત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ ફલેટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ ફલેટો હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેક્ટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી ત્રીજીતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો ત્રીજીતરફવાળાના રહેશે અને તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરશે.

હાલમાં સદરહુ સ્કીમ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવવામાં સમય લાગે તેમ

હોઈ સદરહુ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા કરી આપીએ છીએ પરંતુ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ અન્વયે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન લાવી આપેથી સદરહુ ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહુ ફલેટ અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેક્ટ્રીક પંપો, સીડી, પેસેજ , કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય ફલેટના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહીતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એકતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો બંધાલેયા નથી.

સદરહુ ફલેટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના ફલેટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ ફલેટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે ફલેટના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે ફલેટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહિ.

એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ સારું જે આર્કીટેક્ટો સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાકટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તેઓની કામગીરીથી તથા અન્ય રોકેલ, કન્સલ્ટન્ટો, એન્જીનીયરોથી બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે તેમજ તેઓ સાથે એકતરફવાળા જે કોઈ કરાર, લખાણો કરેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તે આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

સદરહુ જમીન ઉપર ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' નામથી ઓળખાતું જે બિલ્ડીંગ બાંધવામાં

આવેલ છે તે બીલ્ડીંગનાં દરેક ફલોર ઉપર જવા આવવા માટે દાદરા અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે અને દાદરા અને પેસેજોની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તે દાદરા અને પેસેજોની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

વધુમાં અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન સાથે અન્ય ફ્લેટ/દુકાનો પણ સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી બાકોરુ પાડવાનું નથી તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તેમજ આજુબાજુની દિવાલો ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર કનેકશન, ડ્રેનેજ કનેકશન, પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કૃત્ય કરવું કે કરાવવાનું નથી.

સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનનો ઉપયોગ ફકત રેસીડેન્શીયલ/કોમર્શિયલ હેતુ સારુ જ કરવાનો છે. ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' એ નામની સ્કીમના અન્ય ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડરને અડચણ અવરોધ કે પજવણી થાય તેવી રીતે વાપરવામાં આવશે નહિ કે ફલેટ/દુકાનમા સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકાશે નહિ કે કાયદા વિરુધ્ધ કોઈપણ કામ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ. જે બાબત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની યોજનાની રેસીડેન્સીયલ યુનિટોની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે, લીફટ, પેસેજ, રોડ-રસ્તા, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ, પાણી, પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ અન્ય ચાર્જની રકમનાં મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ સદરહુ રેસીડેન્સીયલ ''સર્વિસ સોસાયટી''નાં નામે ચુકવવાની રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડની રકમ ચુકવવાની રહેશે જેથી કોમન સગવડો અંગેના સર્વ ખર્ચા એમાંથી કરવામાં આવશે.

<u>સદરહુ વેચાણ આપેલ ફલેટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ ફલેટની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ</u>

સદરહુ ફલેટનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર .... ચોરસમીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવેલ છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમનું તથા બીજીતરફવાળાએ ખરીદેલ યુનીટના બાંધકામની ગુણવતા બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના એન્જીનીયર્સ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો દ્વારા ફલેટમાં સુધારા-વધારા કે તોડફોડ કરવામાં આવે કે અન્ય કોઈ રીતે સ્કીમની મિલકતને નુકશાન પહોંચાડવામાં આવે અથવા કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે ધરતીકંપ, પુર, આગ વિગેરેને લીધે હયાત બાંધકામને નુકશાન થાય તો તે અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો એકતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળાની હતી નહી અને રહેશે નહી તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ શ્રી હિતેષ એમ. રાવલ, એડવોકેટ, મેસર્સ એચ. એમ. રાવલ એન્ડ કંપની, એડવોકેટ્સ, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લીધેલ છે.

સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''માં આવેલ પાણીની લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ ''સર્વિસ સોસાયટી''ના હોદ્દેદારો તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

સદરહુ સ્કીમની રેસીડેન્સીયલ યુનિટોની સહીયારી જગ્યાઓ તથા સગવડતાઓ જેવી કે પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ, ધાબુ તથા માર્જીનલ જગ્યાઓનો કાયમી કબજો તથા વહીવટ રેસીડેન્સીયલ યુનિટોની સર્વિસ સોસાયટી પાસે રહેશે અને તેવી સહીયારી જગ્યાઓ કે સહીયારી સગવડતાઓ સર્વિસ સોસાયટી અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે સંસ્થાને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ઉચ્ચક ડીપોઝીટની રકમ લઈ કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશી

હક્કે ફાળવવામાં આવશે તથા આ ડીપોઝીટની રકમના વ્યાજમાંથી સર્વિસ સોસાયટીની સહીયારી સગવડતાઓની દેખરેખ વધુ સારી રીતે કરી શકશે અને તેથી સહીયારી સગવડતા સારુ દરેક યુનિટ હોલ્ડરોએ ઓછી રકમ સર્વિસ સોસાયટીની ભરવાની થશે. આમ દરેક યુનિટ હોલ્ડરોના હીતને ધ્યાનમાં લઈ ઉપરોક્ત નિતી-નિયમો તથા ઠરાવો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા કરવામાં આવેલ છે. જે બીજીતરફવાળા બિનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખે છે તથા ભવિષ્યમાં તે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર લેવા હક્કદાર રહેશે નહી અને વાંધો કે તકરાર લેશે તો તે ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ ગણાશે.

આમ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કે જે કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થા કે પેઢીને મિલકત ફાળવામાં આપેલ હશે તે અંગે બીજીતરફવાળા કે સ્કીમના કોઈપણ યુનીટ ખરીદનાર વ્યક્તિ, પેઢી કે કંપની એટલે કે અન્ય યુનીટ હોલ્ડરનો કોઈપણ જાતનો હક્ક રાઈટસ રહેશે કે ગણાશે નહી અને છતાં તેવો કોઈપણ યુનીટ હોલ્ડર સર્વિસ સોસાયટી સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરે કરાવે તો તે ચાલે નહીં તથા તે ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ ગણાશે. તેમજ કોમ્પલેક્ષની ફરતે બહારી દિવાલમાં-એલીવેશનમાં તથા કોટ કે માર્જીનમાં કે ટેરેસ ઉપર અમો નિયોન સાઈન બોર્ડ ટેરેસ ગાર્ડન હોર્ડીંગ અગર તો અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કોમર્શીયલ હેતુ માટે ઉપયોગ સારૂ સર્વિસ સોસાયટી કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થા કે પેઢીને ડીપોઝીટની રકમ મેળવી કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કે ફાળવી શકશે અને તેવા કોમર્શીયલ હેતુના વપરાશથી થતી ઉપજ નિપજ આવક સર્વિસ સોસાયટીએ ડીપોઝીટ મેળવી કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશે ફાળવેલ વ્યક્તિ, સંસ્થા કે પેઢીની રહેશે અને તમો અગર કોમ્પલેક્ષના કોઈપણ સભ્યના વળતર માંગવાનો કોઈ હક્ક, હીત રહેશે કે ગણાશે નહીં કે તે અંગે કોઈપણ પ્રકારે વળતરની માંગણી કરવા કરાવવાના નથી. જે અંગે બીજીતરફવાળાની બિનશરતી સંમતિ છે અને રહેશે તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદરહુ સ્કીમમાં હાલમાં જે બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેમાં હાલના નીતીનિયમો મુજબની એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે. ભવિષ્યમાં નામદાર સરકારશ્રી નીતી નિયમો મુજબ એફ.એસ.આઈ. માં છુટછાટ આપવામાં આવે કે વધારો કરવામાં આવે તો તેવી એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી ત્રીજીતરફવાળાની ગણાશે અને તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા અમારી અન્ય કોઈ સ્કીમમાં કે અન્ય કોઈને વેચાણ કે અન્ય કોઈ પણ રીતે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકીશું અને તે બાબતે તમો વેચાણ લેનારની કે સ્કીમના અન્ય કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડર કે દુકાન હોલ્ડર

કોઈ સહીની જરૂરીયાત કે સંમતીની જરૂર રહેશે નહી અને તે બાબતે તમો વેચાણ લેનાર કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો, હક્કદારો, એટોર્નીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ કે ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી-કરાવી શકશો નહી અને તેમછતા જો કરો-કરાવડાવો તો તે તમામ આથી ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ ગણાશે.

સદરહુ ફલેટ/દુકાન તમોએ કોઈ પણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવાની હોય તો ફલેટ/દુકાન ધરાવનારે પોત-પોતાની જે તે સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચૂકવવાની છે તથા જો પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય અને ટ્રાન્સફર કરીને તેવા ફલેટ/દુકાન કબજો સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાની નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા ફલેટ/દુકાન ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બિલ્ડીંગના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સદરહુ ફલેટ વેચાણ દ્વારા કે અન્ય રીતે જે કોઇ વ્યકિત પેઢી કે કંપનીને તમો બીજીતરફવાળા ટ્રાન્સફર કરો તો તે વ્યકિતએ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નીતી નિયમો અંગેના સોંગદનામું ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં તેમની સહીઓ આપવાની રહેશે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન સદરહુ ફ્લેટના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતાની કબુલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજીતરફવાળા તેમનું ફલેટ અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકે છે.

સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' રેસીડેન્સીયલ યુનિટોનાં સહિયારા સ્થાપનો, મિલકતો બાબતે તેના કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ, મરામત, જાળવણી માટે સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' સ્કીમના યુનિટનાં હોદેદારો અથવા રીપેરીંગ કરનાર માણસો સભ્યનાં યુનિટનાં, મિલ્કતમાં પ્રવેશ કરી શકશે અને સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' સ્કીમના યુનિટ હોદેદાર જણાવે તેવું કામ યુનિટનાં માલિકે પોતાના ખર્ચે સમયસર પુરુ કરવાનું રહેશે. તેમાં અમારી સંમતિ છે અને કોઈપણ પ્રકારે આ અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી. સભ્યશ્રી આવુ કરવામા નિષ્ફળ જાય તો તેવું રીપેરીંગ કામ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીએ પોતે કરી તેનો ખર્ચો જે તે સભ્ય પાસેથી વસુલ લેવા તેમાં અમારી સંમતિ છે.

સદરહુ જમીન ઉપર ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' નામથી ઓળખાતું જે બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવનાર છે તે બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ યાને એલીવેશન કે કલરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને સમગ્ર બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ અને એલીવેશન બગડે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી. સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનનાં આંતરિક બાંધકામમાં ફેરફાર કરવા હોય તો ડેવલોપર

તથા આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનિયરની મંજુરીથી કરવાનું રહેશે તથા ફેરફાર કરવાનો જે કાંઈ પણ ચાર્જ થાય તે એડવાન્સ ચુકવવાનો રહેશે.

સદરહુ સ્કીમનાં મેઈન્ટેનન્સ પેટે તમો બીજીતરફવાળાએ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરેલ રકમ સર્વિસ સોસાયટીના નામે ચુકવવાનાં રહેશે. બીજીતરફવાળાએ ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ચાર્જીસ પેટે ચુકવેલ રકમ પરત માંગવા કે તેનો હિસાબ માંગવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી.

સદરહુ બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ મુકવામાં આવે તો તેનો ઉપયોગ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી નિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતાના કર્મચારી લીફ્ટનો ઉપયોગ ના કરે તે દરેક ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનું છે. અને તેમા સહકાર આપવાનો છે. લીફ્ટની ક્વોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને તે અમો એકતરફવાળાએ જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલુ નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમીયાન જો કોઈને પણ શારીરીક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં, તેની તમોએ ખાત્રી આપેલ છે.

સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' સંકુલમાં રેસીડેન્સીયલ યુનિટોના કોમન પાર્કીંગ, માર્જીન રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સેનેટરી બ્લોક, ઓવરહેડ તથા અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટરટેંક, લીફ્ટ, અલાયદા પાર્કીંગ, બેઝમેન્ટ, ટેરેસ, ગાર્ડ-સીક્યુરીટી, કર્મચારી-કામદાર વિગેરે સગવડો સવલતોનો સુવ્યવસ્થિત સ્વચ્છ સવલત યુક્ત વહીવટ તથા જાળવણી માટે રહેણાંક યુનિટહોલ્ડરો દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે તેમા તમોએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી વખતો વખત જે કાંઈપણ ધારા-ધોરણ ઠરાવો તથા નિતી-નિયમો નક્કી કરે તે મુજબ વર્તવા તથા વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબ નિયમીત રીતે ફરજીયાત વહીવટી ફાળો તથા ટ્રાન્સફર ફી ભરવા બંધાયેલા છો તેવી

જ રીતે સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી'' સંકુલમાં આવેલ કોમર્શીયલ યુનિટોની આગળ આવેલ કોમન પાર્કીંગ, માર્જીન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાણીની વ્યવસ્થા, ગાર્ડ-સિક્યુરીટી, વિગેરે સગવડો સવલતોનો સુવ્યવસ્થિત સ્વચ્છ સવલત યુક્ત વહીવટ તથા જાળવણી માટે વાણિજ્ય યુનિટહોલ્ડરો દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે તેમા તમોએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી વખતો વખત જે કાંઈપણ ધારા-ધોરણ ઠરાવો તથા નિતી-નિયમો નક્કી કરે તે મુજબ વર્તવા તથા વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબ નિયમીત રીતે ફરજીયાત વહીવટી ફાળો તથા ટ્રાન્સફર ફી ભરવા બંધાયેલા છે.

સદર સંકુલમાં રીઝર્વ પાર્કીંગની સગવડ રાખેલ છે અને જો તમોને અલાયદા પાર્કીંગની જરૂરીયાત હોય તો તમોએ તેવા પાર્કીંગની સગવડ માટે અલગથી રકમ સર્વિસ સોસાયટીને ચૂકવવાની રહેશે અને તે અંગે અલગથી લખાણ કરવાનું રહેશે અને તેવી જગ્યાનો પાર્કીંગના હેતુ સિવાય બીજો કોઈ જ ઉપયોગ કરવા હક્કદાર નથી અને તેવા અલાયદા પાર્કીંગની જગ્યા તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત સાથે સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કે સર્વિસ સોસાયટીના એલોટમેન્ટ વાળી ગણાશે. જે પાર્કીંગની જગ્યા તમો કોઈને અલગથી કોઈપણ હેસીયતથી ટ્રાન્સફર-વેચાણ કરી શકશો નહીં. પરંતુ તમોએ ખરીદેલ યુનિટનું વેચાણ થાય ત્યારે યુનિટ સાથે ટ્રાન્સફર કરી શકશો. તે સિવાયના પાર્કીંગની જગ્યા સદરહુ સ્કીમના વહેલા તે વહેલાના પહેલાના ધોરણે ઉપયોગ કરવાન રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં કોમન સુવિધાઓ પૈકી ફક્ત પાણીની સુવિધાઓનો ઉપયોગ કોમર્શીયલ યુનિટ હોલ્ડરોએ તથા રેસીડેન્સીયલ યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે. સદરહુ સ્કીમમાં પાણીની વ્યવસ્થા સારું એક જ બોર આવેલ છે. જેનું લાઈટબીલ કોમર્શીયલ તેમજ રેસીડેન્સીયલ એમ બંને પ્રકારના યુનિટ હોલ્ડરોએ તેમના વપરાશના યુનિટો અનુસાર ભરવાનું રહેશે અને તે સારું અલગથી કોમર્શીયલ યુનિટ હોલ્ડરો સારું પાણીનું મીટર મુકવામાં આવશે અને મીટર પ્રમાણે પાણીનો ચાર્જ કોમર્શીયલ યુનિટની સર્વિસ સોસાયટીએ રેસીડેન્સીયલ સર્વિસ સોસાયટીની સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવાનો રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ બોર તથા મોટર ખરાબ થાય તો તેનો જે કોઈ ખર્ચ થાય તેમમાંથી ૨૦ ટકાની રકમ કોમર્શીયલ યુનિટ હોલ્ડરોએ આપવાની રહેશે. જ્યારે ૮૦ ટકાની રકમ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ હોલ્ડરોએ આપવાની રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ યુનિટોમાં આવેલ ભોંયરાનું કોમન પાર્કીંગ

તથા અન્ય હોલો પ્લીન્થ નીચેનુ કોમન પાર્કીંગનો ઉપયોગ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ હોલ્ડરોએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનો રહેશે તથા રેસીડેન્સીયલ યુનિટોમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગ, બેઝમેન્ટ, લીફ્ટ, સીડી તથા અન્ય કોમન જગ્યા તથા કોમન સુવિધાઓમાં કોમર્શીયલ યુનિટ હોલ્ડરોનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક રહેશે નહિ અને તેવા રેસીડેન્સીયલ યુનિટોમાં આવેલ કોમન જગ્યા તથા કોમન પાર્કીંગમાં કોમર્શીયલ યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. તેવી જ રીતે કોમર્શીયલ યુનિટોની આગળ આવેલ કોમન માર્જીનની જગ્યાની ઉપર પાર્કીંગ તરીકે કોમર્શીયલ યુનિટ હોલ્ડરોએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનું રહેશે અને તેવી કોમર્શીયલ યુનિટોની આગળ આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં રેસીડેન્સીયલ યુનિટ હોલ્ડરોનો પાર્કીંગના કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક રહેશે નહિ કે તેમાં રેસીડેન્સીયલ યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે નહિ. તે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ હાલ ચાલુ છે પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાની વિનંતી તથા જરૂરીયાત હોઈ, આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે. સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ‘‘બી.યુ. પરમીશન’’ મળેથી તેમજ બીજીતરફવાળા દ્વારા પઝેશન ડેક્લેરેશન આપવામાં આવેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા બિનશરતી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

સદરહુ મિલકત આજદિન સુધીના આવતા તમામ કરવેરા, ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલ, મહેસુલ, પંચાયત વેરા, શિક્ષણ ઉપકર તથા અન્ય આવતા તમામ વેરા અમોએ ચૂક્તે ભરપાઈ કરેલા છે અને છતાં આજ અગાઉના જો કોઈ શેષ નિકળે તો તે ભરવાની જવાબદારી અમારા શીરે છે અને હવે પછીના વખત માટે આવતા તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, ઈલેક્ટ્રીક બીલ, મહેસુલ, પંચાયત વેરા, શિક્ષણ ઉપકર તથા અન્ય વખતો વખત જેતે વેરા આવે તે તમામ વેરા તમો લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

સદરહુ મિલકત અંગેના ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ લખાવી લેનારએ તેમના એડવોકેટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે તથા સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પણ તેઓએ જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ અંગે કે બાંધકામની ગુણવત્તા અંગે ભવિષ્યમાં લખાવી લેનારએ તેમના વંશ, વાલી, વારસોએ કે તેમના ટ્રાન્સફરીઓ, કોઈ જ વાંધો કે તકરાર લેવા હક્કદાર નથી. તેની લખાવી લેનાર ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદરહુ મિલકતના તમો લખાવી લેનાર માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલ હોઈ સદરહુ મીલકત તમો તમારા નામે માલિક કબજેદાર તરીકે યુ.જી.વી.સી.એલ. તથા લાગુ તમામ સરકારી અર્ધસરકારી દફતરે ચઢાવી લો અને તે અંગે અમોએ અમારી જરૂર પડે ત્યાં સહીઓ આપવાની છે. સદરહુ વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાનની બહાર વહીવટી સોસાયટી નક્કી કરે તે માપનું બોર્ડ મુકવાનું રહેશે તે સિવાય જો કોઈ બોર્ડ તમો મુકશો તો તે અમો દુર કરી શકશું જેમાં તમો કોઈ વાંધા કે તકરાર લેવા હક્કદાર નથી.

સદર કોમ્પલેક્ષના ધાબા ઉપર આવેલ લીફ્ટ રૂમ, ઓવરહેડ વોટરટેંક પુરતી જગ્યા સિવાય બાકી રહેતી ટેરેસની જગ્યા તથા કોમ્પલેક્ષને ફરતે ચારે બાજુ બહારની બાજુની દિવાલની માલિકી તથા સદરહુ કોમ્પલેક્ષમાંથી રીઝર્વ પાર્કીંગની જગ્યાના કબજા હક્ક તથા વહીવટી હક્ક તથા ટ્રાન્સફર હક્કો રેસીડેન્સીયલ યુનિટ હોલ્ડરો દ્વારા બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે તથા સર્વિસ સોસાયટી તેવી સહીયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ નક્કી કરેલ ડીપોઝીટની રકમ મેળવી સ્વતંત્ર વપરાશી તથા કબજા હક્કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, સંસ્થા કે પેઢી કે કંપનીને આપી શકશે તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા મેળવેલ સ્વતંત્ર વપરાશી તથા કબજા હક્કોવાળી મિલકત તેવી વ્યક્તિ, સંસ્થા, પેઢી કે કંપની તેનો ઉપયોગ દિલ ચાહે તે રીતે કરવા હક્કદાર છે અને રહેશે અને તે અંગે કોમ્પલેક્ષના કોઈપણ ફ્લેટ/દુકાન ખરીદનાર વ્યક્તિ, પેઢી કે કંપનીનો એટલે કે ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડરનો કોઈપણ જાતનો હક્ક રાઈટસ રહેશે કે ગણાશે નહી અને છતાં તેવો કોઈપણ સભ્ય ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરે કરાવે તો તે ચાલે નહીં તથા તે ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ ગણાશે. એકતરફવાળાએ બિલ્ડીંગના કંમ્પાઉન્ડ વોલ, રીઝર્વ પાર્કીંગની જગ્યા અંગે ધાબાના બાંધકામ અંગે તથા કંમ્પાઉન્ડની ફરતે સાઈન બોર્ડ મૂકવાની જગ્યા અંગે કોઈ વેચાણ કિંમત સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન વેચાણ લેનાર પાસેથી કે અન્ય ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડર પાસેથી લીધેલ ન હોઈ તેવી મિલકતમાં લખાવી લેનારના કોઈ જ માલિકી હક્ક નહતો અને નથી તે હકીકત લખાવી લેનાર બિનશરતી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન સાથે વેચાણ આપેલ કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની વગર વહેંચાયેલ સહીયારી જમીનના માલિકી હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે. પરંતુ વગર વહેંચાયેલ સહીયારી જમીનના કબજા હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે તથા તેનું મેઈન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટી કરશે. આમ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી

સહીયારી જમીનના કબજા હક્કો બીજીતરફવાળાને પ્રાપ્ત થશે નહી. સદરહુ સહીયારી જમીન તથા સગવડતાના મેઈન્ટેનન્સ સારૂ જે કોઈ રકમ વખતો વખત સર્વિસ સોસાયટી ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડરો પાસથી ઉઘરાવે તે રકમ તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ નિતી નિયમો કોઈપણ જાતના વાંધો કે તકરાર વિના બીજીતરફવાળા યુનિટ હોલ્ડરોએ ભરવાની રહેશે તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ નિતી નિયમો ઘડવામાં આવે તેની બીજીતરફવાળા બિનશરતી રીતે પાલન કરવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા સર્વિસ સોસાયટીએ નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ આપવામાં ન આવે કે સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમોનું પાલન કરે નહી તો તેવા સંજોગોમાં સહીયારી જમીનના તથા સહીયારી સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ શરત અને સમજુતી સાથે આ ફ્લેટ/દુકાન વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીનું તેઓ બીનશરતી પાલન કરશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન નું વેચાણ કરે ત્યારે પણ વેચાણ લેનારની સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતીનું પાલન કરશે અને તે પ્રકારનો ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડ ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડર પાસેથી બીજીતરફવાળાએ મેળવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવાનો રહેશે.

સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાય સદર સંકુલની કોઈપણ જગ્યા કે ભાગમાં તમો લખાવી લેનારનો સર્વિસ સોસાયટીના ઠરાવો તથા નિતી નિયમ અનુસારનો વપરાશી હક્કો રહેશે તે સિવાય કોઈપણ જાતનો લાગ-ભાગ કે હક્ક-હિસ્સો કે રાઈટસ ભવિષયમાં પણ ઉત્પન્ન થયેલ ગણાશે નહીં. તેમજ ભવિષ્યમાં વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો સદર સંકુલના ટેરેસ ઉપર કે અન્ય જગ્યાએ તેવું બાંધકામ કરાવવાના હક્કો બીજીતરફવાળાએ તથા તમામ યુનિટ હોલ્ડરોના ન હોઈ ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તે અંગે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર, અડચણ અટકાયત કે રાઈટસ ઉભા કરવા હક્કદાર નથી.

સદરહુ મીલકતના ઉપર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો વહીવટદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટોર્નીઓ વિગેરે કોઈનો કોઈ પણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક-હિત, સંબંધ વિગેરે કાંઈ પણ નથી અને અમો લખી આપનાર આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપીએ છીએ કે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત ઉપર કે તેના કોઈ રાઈટસ ઉપર કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક-હિત, સંબંધ દાવો, અલાખો વિગેરે કાંઈપણ પોષાતો

નથી કે સદરહુ મિલકત કોઈને લખી આપી બોજામાં કે જોખમમાં મુકેલ નથી કે તેના હક્કો જોખમાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરેલા નથી કે સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈ બેંક, સંસ્થા કે શરાફી પેઢી, કંપની, કે સરકારી અર્ધસરકારી નિગમનો બોજો લીયન ઉત્પન્ન કરેલ નથી.

એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી વધુ ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેચાણ આપનારાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એક્વીઝીશન, રેક્વીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસઅમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નિકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુવાત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડુઆતનો હક્ક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ દ્વારા મનાઈ હુકમ મળેલ નથી તથા સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હીસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હક્ક નથી કે તેમાં કોઈનો પણ ઈઝમેન્ટનો હક્ક પોષાતો નથી તથા તેના માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે. અને અમોએ તેને બોજામાં મુકી નથી તથા સદરહુ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કંપનીએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હક્કો ત્રીજીતરફવાળાના ડેવલપમેન્ટના હક્કોને આધિન સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% લેખેનો રૂા...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા ખૂટતી સ્ટેમ્પડયુટીની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની છે.

-: પરીશીષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર-૫૦/બ/૨ની ૨૩૯૦ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૫૦-કની ૩૬૦૦ ચોરસમીટર મળી કુલ ૫૯૯૦ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૫(ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ની ૩૫૯૪ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ૩૨૧૪ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા ફલેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર-''.......''ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર- .... ની ...... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૫૦+૧૫૧ પૈકીની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''સમ્યક ગેલેક્ષી''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા હક્કો સહિતની મિલકત.

સદરહુ .... તેના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>પોસ્ટલ એડ્રેસ</u> :- ફ્લેટ/ દુકાન નંબર-......-......., ‘‘સમ્યક ગેલેક્ષી’’, ઉમિયા ભવાની ક્રોસિંગ પાસે, સંકલ્પ રેસીડેન્સીની સામે, ગોદરેજ ગાર્ડન સીટી પાછળ, જગતપુર, અમદાવાદ.

<u>એકતરફવાળા - લખી આપનાર</u> :-
સમ્યક ડેવલપર્સ ના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
મનનભાઈ બ્રોકર ------------------------------

<u>બીજીતરફવાળા - લખાવી લેનાર</u> :-
(૧) ------------------------------
(૨) ------------------------------

એ રીતેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા પેઢીને તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઓ વિગેરે તમામને તથા તમો બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ,વાલી, વારસો વિગેરે તમામ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૭ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે

<u>એકતરફવાળા-લખી આપનાર</u> :-
સમ્યક ડેવલપર્સના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
મનનભાઈ બ્રોકર ------------------------------

<u>ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર</u> :-
મેસર્સ એયુ બિલ્ડકોનના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે -
દિપન કે. પટેલ ------------------------------

ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ તેઓની સહીઓ નીચે સહી
કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

<u>સાક્ષીઓ</u> :-
(૧) ----------------------
(૨) ----------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ</u>

<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર</u> :- **<u>ફોટો</u>** **<u>ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન</u>**

સમ્યક ડેવલપર્સના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

મનનભાઈ બ્રોકર

<u>બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનાર</u> :-

....

<u>ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર :-</u>

મેસર્સ એયુ બિલ્ડકોનના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે -

દિપન કે. પટેલ