-: વેચાણ દસ્તાવેજ:-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકા ઘાટલોડિયાના ગામ મોજે ગોતાની સીમના સર્વે નંબર-૩૬ ની ૧૭૪૦૫ ચો.મી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૨ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩૦ ની ૧૦,૪૪૩ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “શાલીગ્રામ સ્કવેર” ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર ______ ના _____ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર ______ ની આશરે _______ ચોરસમીટર (બીલ્ટઅપ) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા ___________=૦૦ અંકે રૂપિયા _____________________ પુરાનો.

<u>એકતરફવાળા-</u> **એસ.બી.કન્સ્ટ્રકશન**

<u>વેચાણ આપનાર</u> (પાનકાર્ડ નંબર- ADKFS 8306 A)

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર-

પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઇ કાછડીયા

ઉમર- ૫૧, ધંધો- વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

ઠે. "શાલીગ્રામ હાઉસ", રાજપથ ક્લબની પાછળ,

બોડકદેવ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક્તરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, વહીવટીકર્તાઓ તથા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમિનિસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

DRAFT

<u>બીજીતરફવાળા-</u> ____________________

<u>વેચાણ લેનાર</u> (પાનકાર્ડ નંબર- _____________)

ઉમર-___તથા___ધંધો- ____, ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી-____________________________________

____

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર વેચાણ લેનાર અગર અલોટીએ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર તથા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમિનિસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડિયાના ગામ મોજે ગોતાની સીમના સર્વે નંબર-૩૬ ની ૧૭૪૦૫ ચો.મી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૨ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩૦ ની ૧૦૪૪૩ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "શાલીગ્રામ સ્કવેર" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર ______ ના _____ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર ______ ની આશરે _______ ચોરસમીટર (બીલ્ટઅપ) ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેમા મિલકતનો કાર્પેટ એરિયા ____ ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ____ચો.મી. તથા વોશ એરીયા ____ ચો.મી. એમ કુલ મળીને ____ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાનો સમાવેશ થઇ જાય છે તે મિલકત અમો વેચાણ આપનારની કાયદેસરની માલિકીની આવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત મોજે ગોતા, તાલુકા ઘાટલોડિયા, જીલ્લો અમદાવાદના સર્વે નંબર ૩૬ વાળી જમીન ગાભા વીરાના કબ્જા ભોગવટાની આવેલી તેઓનું તા.૨૪/૦૧/૧૯૭૫ ના રોજ અવસાન થતા ગુજરનારના વારસદાર તરીકે જડીબેન તે ગાભાભાઈ વીરાભાઈની વિધવા, સગીર દિનેશભાઈ ગાભાભાઈ સગીર અશોકભાઈ ગાભાભાઈ, સગીર કમલભાઈ ગાભાભાઈ, સગીર વિક્રમભાઈ ગાભાભાઈ, સગીર દક્ષાબેન ગાભાભાઈના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ જેની વારસાઈ નોંધ નંબર ૧૩૭૫ તા.૨૪/૦૨/૧૯૭૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ દિનેશભાઈ ગાભાભાઈ જાતે તથા પોતાના HUFના કર્તા તરીકે, અશોકભાઈ ગાભાભાઈ જાતે તથા પોતાના HUFના કર્તા તરીકે, કમલભાઈ ગાભાભાઈ જાતે તથા પોતાના HUFના કર્તા તરીકે, વિક્રમભાઈ

ગાભાભાઈ જાતે તથા પોતાના HUFના કર્તા તરીકે, દક્ષાબેન ગાભાભાઈની અને જડીબેન તે ગાભાભાઈ વિરાભાઈની વિધવા ઓરતે સદરહુ સર્વે નંબર-૩૬ ની ૧૭૪૦૫ ચો.મી. જમીનનું વેચાણ જકશીભાઈ બેચરભાઈજાતે તથા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેહુરભાઇ બેચરભાઈ પોતે જાતે તથા એચ.યુ.એફ.ના કર્તાને કરેલ જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૧૦/૧૧/૨003 ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૫0૬૩ થી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધાયેલ છે. જેની ફેરફાર નોંધ નંબર ૩0૩૬ તારીખ ૧૧/૧૧/૨003 ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર-૩૨ અમલમાં આવતા સદર સર્વે નંબર ૩૬ ને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩0 ફાળવવામાં આવેલ અને તેનુ ક્ષેત્રફળ ૧0૪૪૩ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના એ તેમના તારીખ 0૪/0૯/૨૦૧૬ ના હુકમ ક્રમાંક: સીબી/એડીએમ/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર-૧૫/૨૦૧૬ થી સદરહુ સર્વે નંબર ૩૬ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩0 ની ૮૪૪૩ ચો.મી. જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ૨000 ચો.મી. જમીનને વાણીજ્યના હેતુમાટે એમ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩0 ની કુલ ૧0૪૪૩ ચો.મી. જમીનને બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ જકશીભાઈ બેચરભાઈ જાતે તથા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેહુરભાઇ બેચરભાઈ પોતે જાતે તથા એચ.યુ.એફ.ના કર્તા એ સદરહુ જમીન અમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ અને જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, સોલા-૮ ની કચેરીમાં તારીખ ૧૨/0૨/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૨૬૯૪ થી નોંધવામાં આવેલ છે. જેની ફેરફાર નોંધ નંબર ૭૪૨0 તારીખ 0૧/0૩/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

DRAFT

ઉપરોક્ત વિગતે અમો વેચાણ આપનારા સર્વે નંબર ૩૬ ની જમીનના કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક બનેલ. જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અથવા સદરહુ જમીન તે રીતે દર્શાવેલ છે. અમો એકતરફવાળાને સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના તથા ડેવલોપ કરવાના પૂરતા હક્ક અને અધિકારો છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર રેસિડેન્શિયલ તથા કોમર્શિયલ યુનિટની “શાલીગ્રામ સ્કવેર” નામની સ્કીમ મુકેલ છે. જેમાં બ્લોક નંબર- એ+બી+સી+ડી અને ઈ+એફ માં ફર્સ્ટ સેલર, સેકન્ડ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા એકથી બાર માળ, સ્ટેર કેબીન અને લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચીઠ્ઠી નંબર- 01173/191217/A0280/R1/M1 & 01174/191217/A0281/R1M1 આપવામાં આવેલ છે. આમ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૨૧૧ ફ્લેટ્સ તથા ૮૪ દુકાન મળી કુલ ૨૯૫ યુનિટનું બાંધકામ કરેલ છે.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નંબર .... કે જેનું ઈનસાઈડ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું .... ચો.મી. તેમ કુલ મળીને .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા નું બુકિંગ કરાવેલ. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખત બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં તારીખ .... ના રોજ કરી આપેલ જે બાનાખત તે જ દિવસે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી .... ની

કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર .... થી નોંધાયેલ છે. વધુમાં બાનાખતમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા જોગવાઈઓ હાલના આ વેચાણ દસ્તાવેજને પણ લાગુ પડશે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કોઈ બાબત જણાવેલ ન હોય તેવા સંજોગોમાં સદરહુ બાનાખતની જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અમલમાં આવતા સદર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ અમો એક તરફ્વાળાએ સદર યોજના/પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે. જે અંતર્ગત રેરા ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટર્ડ નંબર PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/MAA03667/111018 આપવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફ્વાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન અને ડીઝાઇન અમારા આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઇન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગત અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફ્વાળાએ તમો બીજીતરફ્વાળાને સોપેલ છે. જે તમો બીજીતરફ્વાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફ્વાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તથા ટાઈટલ રીપોર્ટ, વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના ૭/૧૨ વિગેરે તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની નકલો તમોને આપેલ છે જે તમોએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તેનો પુરતો સંતોષ થયા બાદ સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફ્વાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલ છે.

DRAFT

તમો બીજીતરફવાળાએ નક્કી કર્યા મુજબની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ અવેજની રકમ રૂા....................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરાચૂકવીને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવાનું નક્કી કરેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી આપેલ છે. જેની પહોચ અમો એકતરફવાળા સ્વીકારીએ છીએ.

DRAFT

<u>~: અવેજ ચુકવણીની વિગત :~</u>

રૂા............=૦૦ અંકે રૂપિયા ....પુરા .... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદના, ચેક નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ તમો બીજીતરફ્વાળાએ અમો એક્તરફ્વાળાને ચૂકવી આપેલ છે.

રૂા. ....=૦૦ અંકે રૂપિયા ....પુરા .... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદના, ચેક નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ તમો બીજીતરફ્વાળાએ અમો એક્તરફ્વાળાને ચૂકવી આપેલ છે.

રૂા. ....=૦૦ અંકે રૂપિયા ....પુરા તમો વેચાણ લેનારે ટી.ડી.એસ.ની રકમ નીચેની વિગતે ભરેલ છે.

રૂા. ....=૦૦ ચલણ થી ભર્યા.

રૂા. ....=૦૦ ચલણ થી ભર્યા.

રૂા. ....=૦૦ ચલણ થી ભર્યા.

આમ, આ **ટી.ડી.એસ.** ની કુલ રકમ **રૂા.** ....=૦૦ અમો વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના અવેજમાં મજરે આપેલ છે.

રૂા. ....=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા

ઉપરોક્ત વિગતે તમો વેચાણ લેનારાઓએ વેચાણ અવેજ પેટેની કુલ રકમ અમો લખી આપનારને ચૂકવી આપેલ છે. જેની પહોચ અમો એક્તરફવાળા કબુલ મંજુર કરીએ છીએ અને આ અવેજની રકમમાં બાંધકામ, જમીન, કોમન ફેસેલીટીઝ, જી.ઈ.બી., AMC તથા અન્ય લીગલ ખર્ચાઓનો સમાવેશ થયેલ છે. આમ, બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલકત જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તે તથા કોમન પ્લોટ તેમજ તમામ કોમન સુવિધાઓમાંના વગર વહેચાયેલા હક્કો તથા સદરહુ મિલકતના હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ, ઈત્યાદી સહીતની મિલકત તમો વેચાણ લેનારને અમોએ વેચાણથી આપેલ છે.

ઉપર જણાવેલ અવેજની રકમ સિવાય અમો લખાવી લેનારે તમો લખી આપનારને બીજી કોઈ અન્ય રકમ રોકડેથી, અગર હવાલાથી, બદલાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે ચૂકવેલ નથી અગર આપી નથી તેવું આથી સ્પષ્ટપણે કબુલ કરીએ છીએ.

DRAFT

આજરોજ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સોપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે. તમો લખાવી લેનારાએ બાંધકામ, ફીટીંગ્સ, ફીનીશીંગ તથા વાપરવામાં આવેલ માલ-સામાનની ગુણવત્તાની ચકાસણી કરેલ છે. તેમજ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ થયેલ છે તેવી ખાતરી કરી તમોને મિલકતના સ્પેશીફીકેશન બાબતે સંતોષ થતા તમોએ મિલકતનો કબજો સ્વીકારી લીધેલ છે. આજથી તમો સદરહુ મિલકતના, હાલના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો તથા સંભવીત સર્વીસ સોસાયટીના પેટા કાયદા તથા નિયમો તથા ઠરાવોનું પાલન કરવાની શરતે કાયદેસરના કબજેદાર તથા સુવાંગ માલિક બનેલ છે.

અમો લખાવી લેનારા આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ચુકવવા માટે અમોએ જે ચેક/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ આપેલ છે તે અમારા પોતાના બેંક ખાતામાંથી ચૂકવેલ છે. આમ છતાં કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિ/શખ્સ સદરહુ ચેકથી ચૂકવેલ અવેજ બાબતે તકરાર ઉઠાવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખાવી લેનારાની છે તેમજ આ મિલકતના અવેજ માટે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી, બેંક કે શરાફી પાસેથી ધિરાણ મેળવેલ હોય તો તે રકમ વ્યાજ સહીત ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખાવી લેનારની છે. તેની અમો ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ. આમ વેચાણ અવેજ પેટે ચેકથી ચૂકવેલ રકમ અંગેની તમામ જવાબદારી અમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

સદરહુ મિલકતના આ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના, સરકારી અર્ધ સરકારી કરવેરાઓ, જમીન મહેસુલ, નગરપાલિકાનો ટેક્ષ,ઈલેક્ટ્રીક બીલ, પંચાયત વેરા વગેરે અમો લખી આપનારે ચૂકવી દીધેલ છે. દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા લાઈટબીલ, પાણીવેરો, સોસાયટીનું મેઈનટેનન્સ,જુદા-જુદા રેકર્ડમાં તમો ખરીદનારાનું નામ ચડાવવા માટેની ટ્રાન્સફર ફી તથા અન્ય વહીવટી ખર્ચાઓ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે.

સદરહુ મિલકતને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તે હેતુ માટે જ મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી. આમ, છતાં જો કોઈપણ ગેરરીતી માલુમ પડશે તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની 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, આ જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તેમજ કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલિકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન તથા લીફ્ટ નાખવામાં આવેલ છે તથા કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગ તથા સીડીના પેસેજમાં લાઈટ નાખવામાં આવેલ છે તથા જરૂર પડે ગાર્ડ, સીક્યોરીટી રાખવાના છે. આ તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો તમોને હક્ક

DRAFT

આપવામાં આવ્યો છે, સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ તથા કોમન ટેક્ષ માટે રેરા કાયદા અન્વયે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે જેમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું ફરજીયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણો, નીતિ-નિયમો, સુચનો વર્તન કરવું ફરજીયાત છે. આ તમામના મેઈન્ટેનન્સ માટે તમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજીયાત છે. જો તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારો તમારી પાસે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરતા અગાઉ મજકુર સર્વિસ સોસાયટીએ ઠરાવેલ ટ્રાન્સફર ફી ભર્યા બાદ મંજુરી લઈને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકશે અને ત્યારબાદ નવા સભ્યને સોસાયટીના હોદેદારો શેર ટ્રાન્સફર તથા શેર સર્ટીફીકેટમાં નામ દાખલ કરી આપશે.

સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ તથા સરળ વહીવટ માટે રહેણાકના સભ્યો તથા કોમર્શિયલ સભ્યોની અલગ અલગ સર્વિસ સોસાયટી કરવામાં આવશે જેમાં લાગુ પડતી સોસાયટીમાં સભ્ય થવું દરેક સભ્ય માટે ફરજિયાત છે તથા સોસાયટીના પેટા નિયમો, ઠરાવોનું પાલન કરવું ફરજિયાત છે. વધુમાં દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ કોમન સુવિધા, એમેનીટીઝ, સ્પેશિફિકેશન તથા ફેસેલિટી પૈકી રહેણાક તથા કોમર્શીયલ સભ્યોને લાગુ પડતી સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂા. ....=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા તારીખ .... ના ચેક નંબર

DRAFT

............., ...બેંક .... શાખા દ્વારા અલગથી ચુકવેલ છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમની તમામ કામગીરી પૂર્ણ થઇ ગયા બાદ એકતરફવાળા દ્વારા સદર સર્વિસ સોસાયટીનો વહીવટ સોસાયટીના સભ્યોને સોપશે ત્યારબાદ સદર સોસાયટીનો વહીવટ સોસાયટીના સભ્યો દ્વારા નિમણુક કરવામાં આવેલ વહીવટી કમિટી દ્વારા કરવામાં આવશે જેમાં તમો ખરીદનારાએ પણ સભ્ય તરીકે પુરતો સાથ અને સહકાર આપવાનો છે.

સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ફ્લેટની સાથે અમો એક્તરફ્વાળાએ નક્કી કરેલ જગ્યાએ તમોને કાર પાર્કીંગનો વપરાશી હક્ક આપવામાં આવેલ છે. આ પાર્કીંગનો વપરાશી હક્ક ફ્લેટ સાથે જોડાયેલ છે. જે અલગથી બીજાને આપી શકાશે નહિ. આમ તમોને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ તમારા વાહનો પાર્ક બીજા અન્ય સભ્યોને નડતરરૂપ ન થાય તેવી રીતે કરવાના છે અને રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા રજીસ્ટ્રર બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ-વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નીર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓને આધીન લેવાના રહેશે.

સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટનું વેચાણ થઇ ગયા બાદ સદરહુ મિલકતના વગર વહેચાયેલ હિસ્સાની જમીનમાં વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા ખર્ચે પડાવવાની રહેશે અને તે રેવન્યુ એન્ટ્રી પડાવવા સારું અમો એક્તરફ્વાળાની જયાં જયાં સહીઓની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય ત્યાં ત્યાં અમો એકતરફવાળાએ સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

આ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફ્વાળાએ વેચાણ આપનારા તરીકે સહીઓ કરેલ છે, તથા આ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવા માટે તથા કબુલાત આપવા તથા અમારી સહીઓની ઓળખ આપવા માટેના તમામ અધિકારો અમો એકતરફવાળાના વિશ્વાસુ અને ભરોસાપાત્ર શ્રી નિકુંજભાઈ હિંમતભાઈ ગોંડલીયાને સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપેલ છે. જે સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્ની સબરજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં તારીખ ૦૫/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૨૨૧૬૨ થી નોંધાયેલ છે. જે સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્ની હાલમાં ચાલુ, અમલી તથા જીવંત છે અને આજદિન સુધી આ સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્નીમાં કોઇપણ જાતના ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી.

સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, એડવોકેટ ફી વગેરે તમો ખરીદનારાએ ભોગવવાનો છે.

<u>-: **પરિશિષ્ટ-૧** :-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડિયાના ગામ મોજે ગોતાની સીમના સર્વે નંબર-૩૬ ની ૧૭૪૦૫ ચો.મી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૨ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩૦ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની ૮૪૪૩ ચો.મી. તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની ૨૦૦૦ ચો.મી. જમીન એમ મળીને કુલ ૧૦૪૪૩ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"શાલીગ્રામ સ્કવેર"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર ______ ના _____ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર ______ ની આશરે _______ ચોરસમીટર (બીલ્ટઅપ) ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેમાં મિલકતનો કાર્પેટ એરિયા ____ ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ____ચો.મી. તથા વોશ એરીયા ____ ચો.મી. એમ કુલ મળીને ____ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાનો સમાવેશ થઇ જાય છે તથા સર્વે નંબર ૩૬ ની વણવહેચાયેલ <u>......</u> ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત.

ફ્લેટ નંબર:- _____,જેના ખૂટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ:-

પશ્ચિમ:-

ઉત્તર:-

દક્ષિણ:-

DRAFT

~: પરિશિષ્ટ-૨ :~

(પાર્ટ-૧)

કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

દરેક બ્લોકમાં બે લીફ્ટ, એક સીડી, ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા સીડી રૂમ (સ્ટેર કેબીન) તથા અગાસીમાં વોટર પ્રુફીંગ વિથ ચાઈના મોઝેક, કોમન બોરવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી, દરેક બ્લોકમાં ઓવેર હેડ ટાંકીમાં પાણી ભરવા માટે પ્રેસર પંપ, મેઈન ગેટ વિથ સિક્યુરીટી કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, બે બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ફોર વ્હીલર તથા ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ, RCC રોડ વિથ સ્ટ્રીટ લાઈટ.

(પાર્ટ-૨)

સ્પેશીફીકેશન

૧.	ફલોરિંગ	:	ડ્રોઈંગ, ડાઈનીંગ, કિચન અને દરેક બેડરૂમ માં વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ
૨.	કિચન	:	ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે અને લીંટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો.
૩.	ઈલેક્ટ્રીફીકેશન	:	જરૂરી ઇલેક્ટ્રિક પોઈન્ટ વિથ મોડ્યુલર સ્વીચ અને કોપર વાયરીંગ
૪.	ટોઇલેટ/બાથરૂમ	:	કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા લીંટલ લેવલ ડેડો, PVC, UPVC, CPVC પાઈપનું કન્સિલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે. પ્રીમીયમ CP તથા સિરામિક ફીટીંગ.
૫.	વોલ ફીનીશ	:	બહારની બાજુ ડબલ કોટ માલા/સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર એપેક્ષ કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટી સાથે.
૬.	બારી દરવાજા	:	મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવ તથા અન્ય ફ્લશ ડોર વુડન ફ્રેમ સાથે તથા પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેકશનની બારીઓ તથા કોમર્શીયલ યુનિટમાં રોલીંગ શટર.

DRAFT

સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ

DRAFT

વેચાણ આપનારની સહી - ....

વેચાણ લેનારની સહી- ....

સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ

DRAFT

વેચાણ આપનારની સહી - ....

વેચાણ લેનારની સહી- ....

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી શુધ્ધ-બુધ્ધિ પૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાચી વંચાવી બીનકેફે હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ તથા અમારા વંશ, વાલી, વરસો, એક્ઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ __________ માહે ____________, સને ૨૦૧૯ ના દિને.

<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર:-</u>

એસ.બી.કન્સ્ટ્રકશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:-

પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઈ કાછડીયા ....

<u>બીજીતરફવાળા - લખાવી લેનાર :-</u>

(૧) ....

(૨) ....

<u>સાક્ષીઓ</u>

(૧) ....

(૨) ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાનું નિશાન**

....

(પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઈ કાછડીયા)

(એસ.બી.કન્સ્ટ્રકશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર:- પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઈ કાછડીયા, જેઓએ આ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.)

બીજીતરફવાળા **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાનું નિશાન**

....

(____________________)

(બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર, જેઓએ આ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.)

DRAFT