ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૭ (ઓઢવ) ના મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે રાજપુર–હીરપુરની સીમમાં આવેલ **"શુભાલય–૨"** ના નામથી ઓળખાતી મીલકત પૈકી .... ફલોરના ફલેટ નંબર–.......... વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.............................–૦૦. અંકે રૂપિયા .... પુરા માટેનો.

લખી આપનાર :– **સરલ ઈન્ફાસ્ટ્રકચર**

વેચાણ આપનાર (PAN NO.ADTFS 0570 P)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : મણીનગર, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

હિતેષ શ્યામલાલ પટેલ,

(AADHAR NO.6790 1361 2903)

ઉં.વ.પુખ્ત, ધંધો વેપાર, ધરમે હિન્દુ, રહેવાસી : ૫, અનુગ્રહ એપાર્ટમેન્ટ, ૩૨, પંચવટી સોસાયટી, જયહિંદ ચાર રસ્તા પાસે, મણીનગર, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અને અગર લખી આપનાર અને અગર વેચાણ આપનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર :– (૧). ....,

વેચાણ લેનાર ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો

.........................., ઉં.વ.આ. ...., રહેવાસી

: ....

અમદાવાદ

PAN :
AADHAR :

(૨). ....,

ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો

.........................., ઉં.વ.આ. ...., રહેવાસી

: ....

અમદાવાદ

PAN :
AADHAR :

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો અને અગર લખાવી લેનાર અને અગર વેચાણ લેનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૭ (ઓઢવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે મીઠીપુરની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–**૧૦૬** ના સબ પ્લોટ નંબર–**૬૨+૬૧** ની ૩૯૪ ચોરસમીટરની જમીન કે જેના સીટી સરવે રેકર્ડમાં સમાવેશ કરવામાં આવતાં આપવામાં આવેલ સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ ની ૩૯૫ ચોરસમીટરની જમીન ઉપર આવેલ **"શુભાલય–૨"** નામથી ઓળખાતી મીલકત લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી ભોગવટાની આવેલી છે.

૨.. સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ની ૩૯૪ ચોરસમીટરની જમીન સને–૧૯૫૪ ના અરસાથી યાજ્ઞિક મણીલાલ દુર્ગાશંકર તથા યાજ્ઞિક કાંતિલાલ દુર્ગાશંકરની સંયુકત માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી.

૩... ત્યારબાદ મજકુર યાજ્ઞિક મણીલાલ દુર્ગાશંકર તથા યાજ્ઞિક કાંતિલાલ દુર્ગાશંકરના કુટુંબના સભ્યો વચ્ચે સદરહુ સબ પ્લોટની જમીન અંગે અંદરો અંદર વહેંચણી કરવામાં આવેલી અને તે અંગેનો એક વહેંચણીનો દસ્તાવેજ તારીખ ૨૭/૨/૧૯૫૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ, વહેંચણીનો દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૯૮૯ થી નોંધાવવામાં આવેલ અને રીતે ત્યારથી સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ની જમીન કાંતિલાલ દુર્ગાશંકર યાજ્ઞિક તથા સગીર ગૌરાંગ કાંતિલાલ યાજ્ઞિકના સંયુકત માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેર્કમાં ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર–૨૪૮ થી તારીખ ૭/૬/૧૯૬૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૪... સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૬ ના સબ પ્લોટ નંબર–૬૧+૬૨ વાળી જમીનનો અમદાવાદના કલેકટરશ્રી સાહેબના હુકમ નંબર–એલએનડીએ/૮૨૨ થી તારીખ ૩/૧/૧૯૬૬ ના રોજથી રહેણાંકના હેતુ માટેનો બીનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલો.

૫... ત્યારબાદ મજકુર ગૌરાંગ કાંતિલાલ યાજ્ઞિકના પિતાશ્રી કાંતિલાલ દુર્ગાશંકાર યાજ્ઞિકનું તારીખ ૨૭/૫/૧૯૮૯ ના રોજ તથા તેમના પત્ની ઈન્દુબેન કાંતિલાલ યાજ્ઞિકનું તારીખ ૧૮/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ અવસાન થવાથી સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ની જમીન તેમના કાયદેસરના વારસદારો તરીકે ગૌરાંગ કાંતિલાલ યાજ્ઞિક તથા નલીનકાંત કાંતિલાલ યાજ્ઞિક તથા ધર્મીષ્ઠા કાંતિલાલ યાજ્ઞિકના સંયુકત માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી.

૬... ત્યારબાદ સદરહુ મીઠીપુરની સીમની સમગ્ર મીલકતોનો સીટી સરવે રેકર્ડમાં સમાવેશ કરવમાં આવેલ અને તેથી સદરહુ મીઠીપુરની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૬ ના સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ની ૩૯૪ ચોરસમીટર વાળી મીલકતનો જેના સીટી સરવે રેકર્ડમાં સમાવેશ કરવામાં આવતાં સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ ની ૩૯૫ ચોરસમીટર ફાળવવામાં આવેલ.

૭... ત્યારબાદ સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ને સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ વાળી મીલકતના સહભાગીદારો નલીનકાંત કાંતિલાલ યાજ્ઞિક તથા ધર્મીષ્ઠા કાંતિલાલ યાજ્ઞિક તે પ્રુફુલચંદ્ર ત્રિવેદીની પત્નીએ સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ને સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ વાળી મીલકતમાં પોષાતો તેમનો વગર વહેંચાયેલ હકક હીસ્સો મજકુર ગૌરાંગ કાંતિલાલ યાજ્ઞિકની તરફેણમાં તારીખ ૨૩/૯/૨૦૧૫ ના રોજ જતો યાને વેવ કરેલ અને તે અંગેનો એક બીન અવેજી હકક રીલીઝનો દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદ–૭ (ઓઢવ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૭૩૪૦ થી નોંધાવવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ સીટી સરવે રેકર્ડમાં અનુક્રમ નંબર–૬૧૬૭ થી તારીખ ૧૯/૧/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ને સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ વાળી મીલકત મજકુર ગૌરાંગ કાંતિલાલ યાજ્ઞિકની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી.

૮... ત્યારબાદ સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ને સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ વાળી મીલકત મજકુર ગૌરાંગ કાંતિલાલ યાજ્ઞિકની પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢીએ તારીખ ૧૭/૧/૨૦૧૯ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદ–૭ (ઓઢવ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૪૭૭ થી નોંધાવવામાં આવેલ અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ને સીટી સરવે

નંબર–૫૦૭૩ વાળી મીલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી.

૯... ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ને સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ વાળી જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''પરીશીષ્ટ–૧'' તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તેની ઉપર આવેલ બાંધકામ અમારા ખર્ચે અને જોખમે દુર કરાવેલ અને સદરહુ સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ને સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ વાળી જમીનમાં સીડી, પેસેજ, માર્જીન, લીફટ સહીયારા સહમાલીકીમાં રાખીને ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કિંગ રાખીને ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર ૨ (બે), સેકન્ડ ફલોર ઉપર ૨ (બે), થર્ડ ફલોર ઉપર ૨ (બે), ફોર્થ ફલોર ઉપર ૨ (બે) તથા ફીફથ ફલોર ઉપર ૨ (બે) એમ મળી કુલ આશરે ૧૦ (દસ) ફલેટોની યોજના અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ મુકેલ છે અને સદર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમારા આર્કિટેકટ / એન્જીનીયર .... એ તૈયાર કરાવેલ અને તેવા તૈયાર થયેલા પ્લાનો પાસ કરાવવા સારુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલા અને તેવા પ્લાનો અ.મ્યુ.કો. એ તેમના હુકમ નંબર – બીએલએનટીએસ/એસઝેડ/૨૭૧૨૧૮/ સીજીડીસીઆરવી/એ૧૧૩૨/આરઓ/એમ૧ તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર– ૦૧૦૪૯/૨૭૧૨૧૮/એ૧૧૩૨/આરઓ/એમ૧ થી તારીખ ૦૧/૦૨/૨૦૧૯ થી પાસ કરેલ છે.

૧૦...એ રીતે ઉપરોકત જણાવે બીનખેતીની મંજુરી, પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, વિકાસ પરવાનગી, સરકારી ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ મંજુરીઓ તથા નિતિ નિયમો અનુસાર તથા તેમાં જણાવેલ શરોતનું પાલન કરીને તથા તેવી મંજુરીઓમાં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન, સગવડો, સવલતો તથા જીવન જરુરી પાણી, ગટર, વીજળી કનેકશન અને નિતિ નિયમ મુજબના કન્સ્ટ્રકશન મટીરીયલનો ઉપયોગ કરીને સદર જમીન ઉપર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ

"શુભાલય–૨" ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરેલ કરાવેલ છે અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ **"શુભાલય–૨"** ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મીલકત લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૧૧.... મજકુર મીલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે સ્થાનિક સંસ્થાઓ વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી તે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે કોઈ હુકમનામું થયેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો કે અન્ય કોઈ હકક પોષાતો નથી તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને કબજો સોંપેલ નથી તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટસ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રીએ આપેલ છે.

૧૨...મજકુર જમીન ઉપર જે ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મીલકત **"શુભાલય–૨"** એ નામથી ઓળખાશે અને મજકુર નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખવી લેનારને કે ફલેટના તમામ સભ્યોને કોઈપણ જાતનો હકક અને અધિકાર નથી.

૧૩...અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર– .... થી અમદાવાદ ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે., સદરહુ બાનાખતના કરારમાં / વેચાણ દસ્તાવેજમાં

જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતાં હોય છે તેવા સંજોગોમાં બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરુઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

૧૪...તમો લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલી હતી અને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા–કયા ફલેટોવાળી મીલકત વેચવાની બાકી છે તેની માહીતી માંગેલ હતી તેમજ મજકુર સ્કીમની તમામ માહીતીઓ જેવી કે બીનખેતીની મંજુરીઓ, વિકાસની પરવાનગી, બાંધકામના પ્લાન, મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડસ, ટાઈટલ, તેમજ અન્ય લખાણો / દસ્તાવેજો તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર પોતાના જાણકાર અનુભવી વ્યકિત / સંસ્થા મારફતે તપાસી મજકુર ફલેટ તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓ વિગેરેથી કરવામાં આવેલું બાંધકામ તથા બાંધકામના માલ સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ બાંધવામાં આવેલ ફલેટના માપ, ક્ષેત્રફળ, કારપેટ એરીયા, પ્લાન મુજબ બીલ્ટઅપ એરીયા, તેમજ તમામ સુખસુવિધાઓ અને પાર્કિંગ અને સ્કીમની તમામ એમેનીટીઝ વિગેરેની તમામ માહીતીઓ તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર

ભાગીદારી પેઢી પાસેથી માંગેલી, જોઈ તપાસી લીધેલી અને તેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની **"શુભાલય–૨"** ની સ્કીમમાં સભ્ય થવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ તેમજ તમો લખાવી લેનારે તમારી પસંદગીનો રજાચીઠ્ઠી મુજબના પીલર ઉપરનો .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર**–............ ની આશરે .... **ચોરસવાર યાને** .... **ચોરસમીટર બીલ્ટઅપ એરીયા** (............. **ચોરસમીટર ફલેટનો રેરા કાર્પેટ એરીયા**, ... **ચોરસમીટર બાલ્કની તેમજ** .... **ચોરસમીટર વોશ એરીયા)** ના બાંધકામ સહીતની મીલકત તથા સદરહુ સબ પ્લોટની જમીનમાં **વગર વહેંચાયેલ આશરે** .... **ચો.મી. ના** હકક હીસ્સા સહીતની મીલકત ખરીદ કરવા માંગો છો તેમ જણાવેલ ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે મીલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરુપે બંને પક્ષકારોએ મજકુર **ફલેટ નંબર**–............. વાળી મીલકત વેચાણ આપવા–લેવા સંમત થયેલા છે.

૧૫...સદરહુ **"શુભાલય–૨"** નાં નામથી ઓળખાતી બાંધકામ વાળી મીલકત પૈકી રજાચીઠ્ઠી મુજબ પીલર ઉપરનો .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર**–............ ની આશરે .... **ચોરસવાર યાને** .... **ચોરસમીટર બીલ્ટઅપ એરીયા** (............. **ચોરસમીટર ફલેટનો રેરા કાર્પેટ એરીયા**, ... **ચોરસમીટર બાલ્કની તેમજ** .... **ચોરસમીટર વોશ એરીયા)** ના બાંધકામ સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પરીશીષ્ટ–૩" તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે.) તથા સદરહુ સબ પ્લોટની જમીનમાં **વગર વહેંચાયેલ આશરે** .... **ચો.મી. ના** હકક હીસ્સા સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પરીશીષ્ટ–૨" તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે.), તે નીચે પરિશીષ્ટ–૨ તથા પરીશીષ્ટ–૩ માં જણાવેલ

બાંધકામવાળી મીલકતનાં માલિકી હકકને તથા તેમાં આવેલ તમામ ફીટીંગ્સ તથા ફીકચર્સને તેમજ સદરહુ **ફલેટ નંબર–.............** વાળી મીલકત પરત્વે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનાં બીજા જે જે લાગભાગ યાને હકક હીસ્સા પોષાતા હોય તે તે લાગભાગ યાને હકક હીસ્સાને, વિગેરે તમામને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'મજકુર મીલકત' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૬...અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર મીલકત વેચાણ આપવા ઈચ્છતા હોવાથી તેમજ તમો લખાવી લેનાર મજકુર મીલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા હોવાથી., અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે અવારનવાર કરવામાં આવેલ ચર્ચા વિચારણાને અંતે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ મીલકત ઉચ્ચક કુલ્લે **રૂા.......................... અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે., જે બાનાખતનો કરાર તે જ તારીખે અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર .... થી નોંધાવવામાં આવેલ છે અને સદર બાનાખતની રુઈએ તમો લખાવી લેનારે મજકુર મીલકત ખરીદ કરવાના હકકો પ્રાપ્ત થયેલા છે. તેમજ મજકુર તારીખના રોજ કરેલ બાનાખતની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ હોવાથી તેમજ તમો લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલ અવેજ પ્રમાણે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને પુરેપુરો ચુકવી આપેલ હોવાથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી મજકુર મીલકત તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ

વેચાણ આપે છે તથા મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને સોંપેલ છે જે તમો લખાવી લેનારે સંભાળી લીધેલ છે.

—: અવેજની વિગત :—

રૂ.................................. અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામનો તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના રોજનો .... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદનાં ચેક નંબર .... થી બાનામાં મળેલા છે.

રૂ.................................. અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામનો તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના રોજનો .... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદનાં ચેક નંબર .... થી અવેજમાં મળેલા છે.

રૂ.................................. અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામનો તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના રોજનો .... બેંક, ...

શાખા, અમદાવાદનાં ચેક નંબર
.... થી અવેજમાં મળેલા છે.

રૂા.................................–૦૦. અંકે રૂપિયા ....

પુરા ઉપર મુજબની વિગતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપેલ છે જે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને પુરેપુરા પહોંચ્યા છે. જેની આજરોજ આ પહોંચ લખી આપેલ છે.

૧૭.... સદરહુ **"શુભાલય–૨"** નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, લીફટ, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે મજકુર મીલકતમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, સ્કીમના પાયાનું બાંધકામ તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હકક અન્ય મીલકત ધારકો સાથે સહીયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક તમો લખાવી લેનારને આપેલો છે. અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

૧૮...સદરહુ **"શુભાલય–૨"** નામની સ્કીમમાં ફલેટો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અને જયારે અન્ય એસોસીએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો લખાવી લેનારે ફરજીયાત રહેશે. તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ મજકુર મીલકતનું વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે નકકી

કરવામાં આવે, તે ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતાં અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે તમો લખાવી લેનાર કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરુરીયાત જણાય તો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારુ જરુરી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. સદર યોજનાના પ્રમોટર / અમો લખી આપનાર ધ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા તેમજ કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે. જેથી વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝમાં મેઈન્ટેનન્સ તથા વહીવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની રહેશે નહીં.

૧૯.... મજકુર મીલકત તમો લખાવી લેનાર તથા લખાવી લનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય, તે જ હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હકકદાર છે.

૨૦...સદરહુ **"શુભાલય-૨"** માં હાલમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ બોરવેલ બનાવેલ છે તેનો વપરાશ દરેક મીલકત ધારકોએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ

(ટયુબવેલ) બનાવવાની જરુરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો (સભ્યો) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે જેમાં તમો લખાવી લેનારની મુકત સંમતિ છે. સદરહુ **"શુભાલય–૨"** નામની યોજનામાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે હાલમાં કુલ **૧** (એક) પરકોલેટીંગ વેલ બનાવેલ છે. સમય જતાં તેવા પરકોલેટીંગ વેલનું મેઈન્ટેનન્સ તેમજ સાફ સફાઈ વિગેરે સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહીયારામાં મળીને કરવાનું છે. તદઉપરાંત સદર યોજનામાં ફાયર સેફટીના હેતુસર ફાયર સેફટી ઈકવીપમેન્ટસ લગાવેલા છે. જે યોગ્ય અને ચાલુ (વર્કિંગ) હાલતમાં છે જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી તમો લખાવી લેનારે કરી લીધેલ છે અને તમો લખાવી લેનારને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ છે. સદર ફાયર સેફટી ઈકવીપમેન્ટનું નિયમીત રીતે મેઈન્ટેનન્સ તમો લખાવી લેનારે અન્ય સભાસદોની સાથે સહીયારામાં મળીને કરવાનું છે. ભવિષ્યમાં કોઈ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઈ ઈકવીપમેન્ટસ કામ ના કરતા જણાય તો તે અંગે તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય સભાસદો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહીં અને લગાવેલા ઈકવીપમેન્ટસનું મજકુર યોજનાના તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.

૨૧.... અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પઢીએ મજકુર મીલકત તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલીકી હકકે વેચાણ કરેલ છે અને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓમાંથી મુકત છે.

૨૨...સદરહુ **"શુભાલય–૨"** નામની યોજનામાં દર્શાવ્યા મુજબની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશન (પરીશીષ્ટ–એ) સહીત વેચાણ આપેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશનનો તમામ

સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોને આધિન સહીયારામાં ઉપયોગ / ઉપભોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નકકી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહીયારામાં કરવાના રહેશે.

૨૩.... સદર યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મળે પછી જ મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હકક તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવશે.

૨૪...તમો લખાવી લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જયારથી સોંપવામાં આવે ત્યારથી તમો તમારા પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેવાની રહેશે અને જાળવણી કરવાની રહેશે અને આવી જાળવણી તમોને કબજો સોંપાયો, ત્યારથી જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મીલકત રહે તે રીતે કરવાની રહેશે.

૨૫...તમો લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવવાનો કે રાખવાનો નથી. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશો કે રાખશો નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશો નહીં. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મીલકત ધારકોની મીલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય તમો લખાવી લેનાર કરી શકશો નહીં.

૨૬...સદરહુ **"શુભાલય–૨"** નામની યોજનાના કોમન બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાઓમાં અડચણ ઉપસ્થિત ના થાય તે રીતે પોતાના યુનિટો જે તે યુનિટ ધારકે ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો છે. સદર યોજનાના ડ્રેનેજ કે પાણીની લાઈનમાં કોઈપણ જાતના વિક્ષેપ કે કચરો વિગેરે જાય નહીં કે તેના કારણે લાઈન ચોક–અપ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય તમો લખાવી લેનારે કે યુનિટ ધારકે કરવાના નથી અને તે બાબતની સંપૂર્ણ જવાબદારી યુનિટ ધારકોની રહેશે

તે અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી પ્રમોટર – અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની ગણાશે નહીં.

૨૭...તમો લખાવી લેનારે તેમજ મજકુર મીલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ તમો લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.

૨૮...તમો લખાવી લેનારને જે હેતુ માટે મજકુર મીલકત આપવામાં આવેલ છે તે સીવાય અન્ય હેતુ માટે તમોએ તેનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં યાને કે તમો લખાવી લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તમો કોમર્શીયલ, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાઈક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશો નહીં.

૨૯...મજકુર મીલકત અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સીવાયની કોઈ વધારાની રોકડ કે બદલો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપેલ નથી.

૩૦... તમો લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશુ જ બહાર નાંખી શકાશે નહીં. તેમજ સ્કીમમાંના અન્ય મીલકત આગળ કે ઉપર નાંખી શકાશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૧...અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું તમો લખાવી લેનાર પાસે પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગેથી કે તે કારણસર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનાર સામેના તેમના હકકો જતાં કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ તેવા વિલંબથી અમો લખી આપનારના હકકોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહીં.

૩૨...અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર મીલકતનું બાંધકામ અ.મ્યુ.કો. ના મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કિટેકટ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડીઝાઈન અનુસાર આર્કિટેકટ/ એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) ના નિયમોનુસાર જરુરી પુર્તતા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતાં રેરા ઓથોરીટી ધ્વારા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના સદર પ્રોજેકટને રેરા અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ ઉપર અપલોટ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો તમો લખાવી લેનારે ચકાસેલ છે.

૩૩...સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે **"શુભાલય–૨"** તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં.

૩૪...મજકુર મીલકત તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મજકુર મીલકત ધરાવનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની અથવા રચનાર સોસાયટી / એસોસીએશનની પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે તથા જરુરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની રહેશે. જો પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને મજકુર મીલકતનો કબજો તમો લખાવી લેનારે સોંપવાનો રહેશે નહી તથા ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે નહીં. તેવી જ રીતે જો તમો લખાવી લેનાર મજકુર મીલકતને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો લખાવી લેનારે સ્કીમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે / મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગમાં તમો લખાવી લેનારે જાણ કરવાની છે.

૩૫...મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફટનો ઉપયોગ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી કે કમીટીએ બનાવેલી નિતિ નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક કરવાનો છે અન શકય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફટનો દુરઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મીલકત હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન રાખવાનું છે. આ લીફટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ જાતે મેન્યુફેકચર કરેલ નથી. તેથી લીફટના વપરાશ દરમ્યાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને કોઈપણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી જવાબદાર બનશે નહીં તથા તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો તેવી નુકશાની / વળતર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી માંગી શકશે નહીં તેની તમો લખાવી લેનારે ખાત્રી અને સંમતિ આપેલી છે. તેમજ સદરહુ લીફટના વપરાશ અંગેનું તમો લખાવી લેનારે જરુરી લાયસન્સ મેળવી લેવાનું રહેશે અને દર વર્ષે લાયસન્સ રીન્યુ કરવાનું રહેશે તેમજ લીફટના મેઈન્ટેનન્સનો વાર્ષિક કોન્ટ્રાકટ આપવાનો રહેશે અને મેઈન્ટેનન્સનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ તમો લખાવી લેનાર તથા યોજનાના અન્ય સભાસદોએ સરખે હીસ્સે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૩૬...સદરહુ પરીશીષ્ટ–૧ વાળી જમીનમાં હાલ ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ મારફતે અન્ડરગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીકના કબેલો જે તે રીતે નાંખવામાં આવેલા છે તે જ રીતે હરહંમેશ માટે સદર યોજના તમામ સભાસદોએ રાખવાના છે તેમજ જે તે વખતે સદરહુ કબેલોના રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ, રીપ્લેશમેન્ટ અંગે સદરહુ

પરીશીષ્ટ–૧ વાળી જમીનમાં ટોરેન્ટ પાવર લી. ના અધિકૃત અધિકારી કે વ્યકિતઓ ડ્રીલીંગથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે તોડફોડ કરવાને હકકદાર રહેશે અને તે અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ યોજનાના તમામ સભાસદોએ સરખે હીસ્સે આપવાનો છે અને રહેશે અથવા તો તમામ સભાસદોએ સદર યોજનામાં બનનારી સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશનની ઓફીસમાં જમા કરાવવાની રહેશે.

૩૭...આજપછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરીણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ, કે ફી કોર્પોરેશન ટેક્ષ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ મીલકતોના ખરીદનારે વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાના રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા તમો લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે. તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન ઉપર ઈલેકટ્રીક સબ સ્ટેશન મુકવામા અંગે ભવિષ્યમાં રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી જે તે કંપનીને ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનારે કે અન્ય સભાસદે સદર દસ્તાવેજ કબુલ, મંજુર રાખવાનો છે અને રહેશે.

૩૮...સદર યોજનામાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે સભાસદો માટે પાર્કીંગ રાખવામાં આવેલ છે જે ભાગમાં દરેક મેમ્બર્સના યુનિટ નંબરથી માર્કિંગ કરેલ પાર્કિંગ જે તે યુનિટ હોલ્ડરને કાયમી રીતે એલોટ કરવામાં આવેલ છે. જે પાર્કિંગનો ઉપયોગ જે તે યુનિટ હોલ્ડરે કરવાનો છે અથવા તો ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં બનાવવામાં આવનાર પાર્કિંગનો દરેક સભાસદોએ સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના ફલેટના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કંપાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

૩૯...મજકુર મીલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધ સરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો,

બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ આજદિન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરવાની કરવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની છે. હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ વેરાઓ તથા સ્કીમમાંનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો લખાવી લેનારે ભરવાના છે.

૪૦...મજકુર મીલકત તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો કે અમો લખી આપનાર ભાગદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો તમામનો કે કોઈના કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીસ્સો, હીત રહયા નથી. જેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના કે ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે તમો લખાવી લેનારને હરકત કે અટકાયત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં.

૪૧...વધુમાં મજકુર મીલકતના હકકો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતોવખત તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીને જયારે જયારે અને જયાં જયાં જરુર પડે ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તમો લખાવી લેનારની વિનંતીથી તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપવામાં આવશે.

૪૨...અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને આજરોજ મજકુર મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની

નકલ, અન્ય કાગળોની નકલ, પહોંચો તેમજ ફલેટને લગતા તમામ પેપર્સ તમો લખાવી લેનારને સોંપેલા છે અને તે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.

૪૩...અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને તમો લખાવી લેનાર કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને કરી આપે ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ મજકુર મીલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર દ્વારા તમારા કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાવ તો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો લખાવી લેનાર આથી પાકી ખાત્રી અને ભરોસો આપો છો. તમો લખાવી લેનાર આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છો. અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છો.

૪૪...મજકુર બીલ્ડીંગનું વપરાશનું સર્ટીફીકેટ આવી ગયેલ હોય અને એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર હોય તેવી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના દિન–૧૫ ની સમયમર્યાદામાં તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી નકકી કરેલ ફલેટનો

કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાય, અને તમો લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી ફલેટની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવી લઈ તમો લખાવી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો રહેશે.

૪૫...અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર તમો લખાવી લેનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાવ અને મજકુર મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારો તો પણ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

૪૬...તમો લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ—૫ (પાંચ) ના સમયગાળા દરમ્યાન મજકુર મીલકતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો લખાવી લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનારની અન્ય કોઈ માલ મીલકત,

ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન, કે ફીનીસીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની રહેશે નહીં અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો લખાવી લેનારને લીધે કે કોઈ કુદરતી આફતોને કારણે થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો લખાવી લેનારના કે તમારા થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા તમો લખાવી લેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો લખાવી લેનારે વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરુરી એવા એન્યુઅસલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૪૭...જો તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે

અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્કચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, ધરતીકંપ, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા તમો લખાવી લેનારના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્કચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આ:વી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૪૮.. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે કોઈપણ કારણસર કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો કોર્ટમાં જવાનું નથી. પરંતુ તેનો નિકાલ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન તેના અધિકૃત અધિકારી મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર અધિકારી ધ્વારા લેવાયેલ નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૪૯... આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ

શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ–વિવાદ સીવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને બાનાખતનો કરાર / વેચાણ દસ્તાવેજ વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૫૦...આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ તથા જી.એસ.ટી. વિગેરે તમો લખાવી લેનારે ભોગવેલ છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર તમો લખાવી લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

–: પરિશીષ્ટ–૧ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૭ (ઓઢવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે મીઠીપુરની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૬ ના સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ની ૩૯૪ ચોરસમીટરની જમીન કે જેના સીટી સરવે રેકર્ડમાં સમાવેશ કરવામાં આવતાં આપવામાં આવેલ સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ ની ૩૯૫ ચોરસમીટરની જમીન.

સદરહુ જમીનના ખુંટચારની વિગત :–

પુરવે :– સબ પ્લોટ નંબર–૬૩.

પશ્ચિમે :– સબ પ્લોટ નંબર–૬૧.

ઉત્તરે :– ૧૫'–0'' ટી.પી. રોડ.

દક્ષિણે :– ૩૦'–0'' ટી.પી. રોડ.

–: પરિશીષ્ટ–૨ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૭ (ઓઢવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે મીઠીપુરની

સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૬ ના સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ની ૩૯૪ ચોરસમીટરની જમીન કે જેના સીટી સરવે રેકર્ડમાં સમાવેશ કરવામાં આવતાં આપવામાં આવેલ સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ ની ૩૯૫ ચોરસમીટરની જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ .... **ચોરસમીટર** હકક હીસ્સા સહીતની મીલકત.

–: પરિશીષ્ટ–૩ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૭ (ઓઢવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે મીઠીપુરની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૬ ના સબ પ્લોટ નંબર–૬૨+૬૧ ની ૩૯૪ ચોરસમીટરની જમીન કે જેના સીટી સરવે રેકર્ડમાં સમાવેશ કરવામાં આવતાં આપવામાં આવેલ સીટી સરવે નંબર–૫૦૭૩ ની ૩૯૫ ચોરસમીટરની જમીન ઉપર આવેલ **"શુભાલય–૨"** નામથી ઓળખાતી મીલકતના રજાચીઠ્ઠી મુજબના પીલર ઉપરનો .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર–**............ ની આશરે .... **ચોરસવાર યાને .... ચોરસમીટર બીલ્ટઅપ એરીયા (............. ચોરસમીટર ફલેટનો રેરા કાર્પેટ એરીયા, ... ચોરસમીટર બાલ્કની તેમજ .... ચોરસમીટર વોશ એરીયા)** ના બાંધકામ સહીતની મીલકત.

મજકુર મીલકતના ખુંટચારની વિગત :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી તમામ મીલકત તેનાં પોખાતા તમામ લાગભાગ યાને હકક હીસ્સા સહીત.

પરીશીષ્ટ–એ

યુનિટ અંગેનું આપવાનું નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશનનું લીસ્ટ તથા એમેનીટીઝનું લીસ્ટ

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખ ...., માહે .... સને ૨૦૧૯ ના દિને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ પોતાની રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી વંચાવી, સમજી અને વિચારીને કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબદબાણ સિવાય સ્વસ્થચીત્તે અને શરીરે તમો લખાવી લેનારને લખી આપેલો છે., જે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે, રહેશે અને ગણાશે.

લખી આપનાર :–

વેચાણ આપનાર

સરલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદાર

....

(હિતેષ શ્યામલાલ પટેલ)

લખાવી લેનાર :–

વેચાણ લેનાર

(૧)...
(   )
(૨)...
(   )

તેઓએ તેમની સહી નીચે જણાવેલ
બે સાક્ષીઓ રુબરુ કરેલ છે.

(૧)...
(૨)...