ZONE-GANDHINAGAR

SAKAR
PRIME

A PROJECT BY
SATVA AND SAKAR PROJECT
A PARTNERSHIP FIRM

SALE DEED

FLAT NO. -

BHARAT K. PATEL ASSOCIATES
Bharat K. Patel
Advocate & Notary
Mrugesh B. Patel
Advocate
Virat B. Patel
Advocate
-: Office -1 :-
7,8,9 First Floor, " Jay Hari Avenue", Jogmaya Estate, Opp. H.P. Petrol Pump,
N.H.-8, C.T.M., Amraiwadi, Ahmedabad-26.
-: Office -2 :-
304, 305, Saral Icon, Opp Reliance Petrol Pump, Nr. Girivar Galaxy Bungalows,
S. P. Ring Road, Vastral, Ahmedabad-382418.
Ph : 079-25853404/07 I Fax : 079-25853404 I M. : 9925032214
Web : www.bkpatelassociates.com I e-mail : bharatkpatelassociate@yahoo.com

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના સીટી સર્વે કચેરી ગાંધીનગર, સીટી સર્વે વોર્ડ-ઝુંડાલ(બીનખેતી)ની સીમના સીટી સર્વે નં. NA૪૫૪/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/બ, ફા. પ્લોટ નં. ૯૬/૧ (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ ફા.પ્લોટ નં.૯૬/૧ ૯૬/૨) ની ૫૨૦૦ સ.ચો.મી. (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૫૧૯૯ સ.ચો.મી.) બીનખેતીની જમીન ઉપર **SATVA AND SAKAR PROJECT** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"SAKAR PRIME"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક " "**માં આવેલ **ફ્લેટ નં. (માળ)** વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા**નો...

એક તરફવાળા : **SATVA AND SAKAR PROJECT એ નામની ભાગીદારી પેઢી**

લખી આપનાર **PAN NO. AEZFS4670K**

ઠે. ડી-૯૧૯, સ્વાતિ ક્રિમસન એન્ડ ક્લોવર, શીલજ, રીંગ રોડ સર્કલ પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૯ **વહીવટકર્તા ભાગીદાર**

ઉં.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, ધર્મે/જાતે-હિંદુ,

AADHAR CARD :

("જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા વખતો-વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

બીજી તરફવાળા : (૧)

લખાવી લેનાર (૨)

બંને ઉં.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો-ઘરકામ/વેપાર, ધર્મે-હિંદુ,

રહે.

PAN NO :

AADHAR CARD :

("જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

આથી, અમો લખી આપનારા તે તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧. જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના સીટી સર્વે કચેરી ગાંધીનગર,

સીટી સર્વે વોર્ડ-ઝુંડાલ(બીનખેતી)ની સીમના સીટી સર્વે નં. NA૪૫૪/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/બ, ફા. પ્લોટ નં. ૯૬/૧ ની ૫૨૦૦ સ.ચો.મી. (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૫૧૯૯ સ.ચો.મી.) બીનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**સદરહુ જમીન**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. સદરહુ જમીન તેના અગાઉ માલીકોએ મે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી, ગાંધીનગરના હુકમ નં.: સીબી/ગણોત/વશી-૪૫૪૫ થી ૪૫૫૦/૨૦૧૧ તા. ૦૭/૦૫/૨૦૧૧ હુકમ મુજબ સદરહુ જમીનને નવી શરતમાંથી ખેતી ખેતીના હેતુ માટે શરત ફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૬૭૯૦ થી તા.૨૧/૯/૨૦૧૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૩. ત્યારબાદ, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૪ ની ૨૦૮૪૨ સ.ચો.મી. જમીનના માલીકો કાંતાબેન આતાજી ધોળાજી ઠાકોર, માયાબેન પ્રહલાદજી ધોળાજી ઠાકોર, મુકેશજી આતાજી ધોળાજી ઠાકોર તથા વિગેરેનાઓ પાસેથી એકશ્રી જકસીભાઈ બેચરભાઈએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુ.નં. ૮૨૨૯ થી તા. ૭/૬/૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૭૨૧૭ થી તા.૭/૬/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૪ ની જમીનના માલીક જકસીભાઈ બેચરભાઈએ તેમની હયાતીમાં તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે કનુભાઈ જકસીભાઈ, કુંવરબેન જકસીબેન તથા અમથીબેન જકસીભાઈના નામો દાખલ કરાવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૭૨૭૧ થી તા.૨૨/૮/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૫. ત્યારબાદ, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૪ ની જમીનના માલીક જકસીભાઈ બેચરભાઈ તા.૧૮/૫/૨૦૧૯ ના રોજ બીન વસીયતે અવસાન પામેલ હોવાથી તેમજ તેમના અવસાન સમયે તેઓના સીધીલીટીના વારસદારોના નામ ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં ચાલતા હોવાથી તેઓનું નામ ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૯૩૬૭ થી તા.૨૯/૮/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૬. ત્યારબાદ, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૪ ની ૨૦૮૪૨ સ.ચો.મી. પૈકી ૧૨૫૦૫ સ.ચો.મી. જમીનના માલીક કનુભાઈ જકસીભાઈએ તા.૧૩/૩/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં ગણોત ધારાની કલમ-૪૩ મુજબ બીનખેતીના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા પ્રિમિયમ ભરેલ જે અંગેનો ઓર્ડર મે.જીલ્લા

કલેક્ટર સાહેબશ્રીના હુકમ ક્રમાંક : ૯૧૩/૦૬/૦૩/૦૫૭/૨૦૨૦ થી તા. ૩૧/૭/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૯૭૮૧ થી તા.૩૧/૭/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૭. ત્યારબાદ, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૪ ની ૨૦૮૪૨ સ.ચો.મી. પૈકી ૧૨૫૦૫ સ.ચો.મી. જમીનના માલીક કનુભાઈ જકસીભાઈએ તા.૧૩/૩/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં ગુજરાત મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ની કલમ-૬૫ હેઠળ સદર જમીનને બીનખેતીની પરવાનગી મે.જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબશ્રીના હુકમ ક્રમાંક : ૯૨૯/૦૬/૦૩/૦૫૭/૨૦૨૦ થી તા. ૫/૮/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૯૭૮૫ થી તા.૫/૮/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૮. ત્યારબાદ, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૪ ની જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કરવા અંગે સરકારશ્રી દ્વારા પ્રમોલગેશનની જાહેરા નોટીસ આપવામાં આવેલ જે નોટીસના આધારે સદરહુ જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં થયેલ. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧ તા.૧૪/૯/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૯. ત્યારબાદ, સીટી સર્વે નં. NA૪૫૪ ની જમીનના સહહિસ્સેદાર કુંવરબેન જકસીભાઈ તથા અમથીબેન જકસીભાઈએ પોતાનો પોષાતો હક્ક હિસ્સો પોતાના ભાઈ કનુભાઈ જકસીભાઈની તરફેણમાં વેવ યાને કે જતો કરેલ જે અંગેનો હક્ક કમીનો દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુ.નં. ૪૪૫૨૯ થી તા.૪/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૩૫ થી તા.૧૮/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૧૦. ત્યારબાદ, સીટી સર્વે નં. NA૪૫૪ ના પાર્ટ પ્લાન મુજબ કુલ બે હિસ્સા એટલે કે NA૪૫૪/૧ તથા NA૪૫૪/૨ એમ પાડવામાં આવેલ. જેથી સદરહુ જમીનનો સમાવેશ NA૪૫૪/૧ માં થાય છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૦૦ સ.ચો.મી. છે.

૧૧. ત્યારબાદ, સીટી સર્વે નં. NA૪૫૪ વાળી જમીનના માલીક કનુભાઈ જકસીભાઈ પાસેથી NA૪૫૪ ની ૫૨૦૦ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુ.નં. ૩૦૪૩૨ થી તા.૫/૬/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૦૧ થી તા. ૯/૬/૨૦૨૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

આમ ત્યારથી સિટી સર્વે ઓફિસ : ગાંધીનગર, વોર્ડ : ઝુંડાલ(બીનખેતી), સીટી સર્વે નં. NA૪૫૪/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૦૯/બ, ફા. પ્લોટ નં. ૯૬/૧ (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ ફા.પ્લોટ નં.૯૬/૧ ૯૬/૨) ની ૫૨૦૦ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ અને સરકારી અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે ચાલતી આવેલ.

૧૨. ત્યારબાદ, મજકુર જમીનના માલિક એ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા વાણિજ્યક દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) પાસેથી તા.૧૧/૮/૨૦૨૩ ના રોજ ક્રમાંક નં. પી.આર.એમ/GMC/182/ઝુંડાલ- ૪૦૯- બી/૦૩/૨૦૨૩/૧૮૦૫૩ થી Block A+B+C+D ની બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર એક તરફવાળાએ **"SAKAR PRIME"** નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ. જે યોજનામાં બ્લોકો Block A+B+C+D માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર કુલ ૨૯ દુકાનો તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફોર્ટીન્થ ફ્લોર સુધી કુલ ૧૯૦ ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તેમજ ૨-બેઝમેન્ટ તથા હોલોપ્લીન્થ ઉપર પાર્કીંગ એમ કુલ્લે ૨૧૯ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને હવે પછી આ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજમાં **સદરહુ યોજના** અગર **સદરહુ સ્કીમ** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તેમજ ઉપરોક્ત યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ)માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૧૩. વધુમાં સદર **"SAKAR PRIME"** નામે ઓળખાતુ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નં.
, તા. થી
નોંધવામાં આવેલ છે, જે નોંધણી અમલમાં છે.

૧૪. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટશ્રી, સ્ટ્રકચર તથા એન્જીનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)એ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદિ તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અનુસાર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઇ

સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારાવધારા કરવાની જરૂરિયાત પડે તો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતાં, વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૫. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી)માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખૂબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે.

૧૬. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એસોસીએટ્સ એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે એટલું જ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્સ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે. તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૧૭. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદિની મંજૂર મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

૧૮. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એક તરફવાળાએ સદર **"SAKAR PRIME"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક " "**માં આવેલ **ફ્લેટ નં. (માળ)** વાળી ક્ષેત્રફળ **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપએરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે **સ.ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે (કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયાની કિંમત તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા

ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે) જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા**માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપેલ છે (કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયાની કિંમત તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે) જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

	ક્ષેત્રફળ	**વિવરણ**
(i)	સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતનું નેટ કારપેટ એરીયા.
(ii)	સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની.
(iii)	સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર.

સદરહુ મિલકત અંગેનું રજિ. બાનાખત અનુ. નં............. થી તા................. ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીમાં નોંધાયેલ છે.

➪ **<u>કુલ ઉચ્ચક કિંમત અંગે સમજૂતિ :</u>**

(a) સદરહુ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટનન્સ પેટે મજકુર યોજનાની નોંધાયેલ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની રકમ બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જેનો સમાવેશ સદરહુ કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં થતો નથી. જે રકમ એક તરફવાળા સદરહુ યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે. એટલું જ નહિં, પરંતુ, સોસાયટી વખતોવખત નક્કી કરે તે મુજબની માસિક મેઈન્ટેનન્સ ફાળો પણ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે. જો લાગુ પડતુ હોય તો સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જિસ બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(b) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જિસ, ટેક્સો સદરહુ મિલતના સદરહુ વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી. તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્સો, વેરા બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે, એટલું જ નહિં, આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જિસ ઈત્યાદિ પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૯. વધુમાં સદરહુ મિલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા**ની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ	ચેક/ડી.ડી.નંબર/NEFT/RTGS	તારીખ	બેંકનુ નામ
રૂ. /-			BANK
રૂ. /-			BANK
રૂ. /-			BANK
રૂ. /-			BANK
કુલ રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા.....			

એ રીતે આ વેચાણ કિંમતના **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા** અમો એક તરફવાળાના કહેવાથી બીજી તરફવાળાના નામે ઉપરોક્ત ચેકોથી તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી ઉપરોક્ત વિગતે ચુકતે વસુલ લીધા છે અને જે પહોંચ્યાની આથી અમો પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.

૨૦. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે, જે તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે.

૨૧. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધિન હવેથી સદરહુ મિલકત ચાંદો-સુરજ તપે ત્યા સુધી તમો બીજી તરફવાળા સુખેથી વાપરો, ભોગવો, વેચો, સાંટો, ગીરો કરો, બક્ષિસ કરો યા તે તમો તમારૂ દિલ ચાહે તેમ કરવા માલિક મુખત્યાર છો અને સદરહુ મિલકતમાંથી નવેનિદ્ધ અષ્ટમાં સિદ્ધ જે કાંઈપણ પ્રગટ થાય તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાના નસીબનું છે.

૨૨. સદરહુ મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ કરવેરા, અમો એક તરફવાળાએ ભરેલ છે. તેમ છતાં, જો આજદિન પહેલાંના તેવા કરવેરા ભરવાના બાકી હોય તો તે તમામ ભરવાની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની છે અને રહેશે અને આજપછીના તેવા તમામ કરવેરા ભરવાની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

૨૩. વધુમાં સદરહુ યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકસાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદરહુ જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં, જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા સદરહુ યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુક્ત રીતે

સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછી મજકુર સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૨૪. સદરહુ મિલકત સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં તથા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા), ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા ઉત્તર ગુજરાત વિજ કંપની લિમીટેડના રેકર્ડમાં તથા લાગુ તમામ જગ્યાએ અમો એક તરફવાળાની પરવાનગી મેળવી તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચે, જોખમે અને હિસાબે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો.

૨૫. સદરહુ મિલકત અંગે અમો એક તરફવાળા પાસે જે કોઇપણ દસ્તાવેજો, મંજુરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તમામની સહિ-સિક્કાવાળી ખરી નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે. પરંતુ, સદરહુ અસલ દસ્તાવેજો, મંજુરીઓ અન્ય કાગળોની સદરહુ એક તરફવાળાના કબજા-ભોગવટામાં રહેશે જે તમામ ટાઇટલ્સ ડીડ્સ સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

૨૬. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું રેરા કાર્પેટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અને/અથવા તમારા સર્વેયર મારફતે મપાવી લીધેલ છે. તેથી ક્ષેત્રફળ બાબતે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેતી નથી. તેમજ સદરહુ બાંધકામવાળી મિલકત પોતે જાતે તથા પોતાના એન્જિનીયર મારફતે જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તેના બાંધકામથી તેઓ સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છે.

૨૭. વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઑફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે. તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નીતિનિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતોવખતના જોગવાઇનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૨૮. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદરહુ મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ, તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે તેમજ તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૨૮. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(a) અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એસોસીએટ્સ એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે. સદરહુ જમીનમાં ટાઇટલ સર્ટિફિકેટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઇ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(b) સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી પણ મેળવી આપેલ છે.

(c) અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી કે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઇ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઇ હુકમ નથી. સદરહુ મિલકત ટાઇટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદરહુ મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટિસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટિસ મળેલ નથી.

૨૯. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(a) સદરહુ મિલકતનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને હવેથી સદરહુ મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતોવખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે.

(b) તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂદ્ધની કોઈ જ પ્રવૃતિ કરવા/ કરાવવાની નથી.

(c) સદરહુ મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજી તરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહિં. તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) કે

લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતિનિયમોનો કોઇ ભંગ કરવાનો રહેશે નહિં તેમ છતાં, તે અંગે તમો બીજી તરફવાળા કોઇ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકસાન થાય તે પેનલ્ટી સહિત તમો બીજી તરફવાળા ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(d) વધુમાં સદરહુ મિલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી કોઇપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહિં. એટલું જ નહિં, પરંતુ, દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઇપણ સભાસદ કરી શકશે નહિં કે સદરહુ મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી.ને નુકસાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહિં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઇ કરવાનું રહેશે.

(e) વધુમાં દરેક મિલકતના વેચાણ લેનારાઓને તેમના મિલકતની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઇઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે નહી તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(f) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહિં કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહિં કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહિં.

(g) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઇન તથા પાણીની પાઇપ લાઇનમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઇ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહિં.

(h) વધુમાં સદરહુ (રહેણાંકીય) મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ ફલેટ રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે. તેમજ મજકુર વાણિજ્ય (દુકાનો) મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ વાણિજ્ય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઇ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહિં અને ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)એ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલાં લઇ શકશે.

(i) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઇન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ સાધનસામગ્રી વાપરવાની રહેશે.

(j) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરિક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સંપૂર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસોયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહિં.

(k) સદરહુ મિલકતના આજુબાજુ બીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકતના વખતોવખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહિં.

(l) સદરહુ મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નીતિનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જિસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(m) વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને મિલકતના માલિકી હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને વપરાશી અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી. એટલું જ નહિં, પરંતુ, સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જિનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ફાયસ સેફ્ટી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહિં અને સદરહુ યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદિ તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

(n) વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે અમો લખી આપનારે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયામાં અરજી કરતાં સદરહુ ઓથોરેટી દ્વારા તા.૩૦/૩/૨૦૨૩ ના રોજ અનાપતિ પ્રમાણપત્ર ઈસ્યૂ કરવા અંગે એન.ઓ.સી. ID: AHME/WEST/B/013723/747710 માટે આપવામાં આવેલ છે.

તેમજ સદરહુ યોજનામાં લૉ-રાઈઝ/હાઈ રાઈઝ બિલ્ડીંગ અન્વયે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ફાયર એન્ડ ઈમરજન્સી સર્વિસ ખાતામાંથી નં.GMC/GFES/PREE-NOC/R-7/055/2023 થી તા.૧૦/૩/૨૦૨૩ ના રોજ ફાયર સેફ્ટી અને પ્રોટેક્શનનો અભિપ્રાય મેળવેલ છે.

૩૦. સદરહુ **"SAKAR PRIME"** નામના યોજનાના સુવિધાઓ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે અન્ય બોડી રચવામાં આવેલી/આવનારી છે અને બનનાર સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય થવાનુ બીજી તરફવાળાને માટે ફરજીયાત છે. તેમજ સોસાયટી તરફથી બિલ્ડીંગના કોમન સવલતો અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મકાનના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળા વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સર્વિસ સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઇ શકશે નહિં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકસાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૩૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિનિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઇ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે. તેમજ તમોએ વેચાણ લીધેલ મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે

૩૨. સદરહુ **"SAKAR PRIME"** ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં જે કોઇ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જિનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ફાયર વગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગના અન્ય સહ-માલિકો કે સહકબજેદારો તથા સહિયારા સહમાલિકી ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે. તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચુકવવાના રહેશે તેમજ સદરહુ જમીનના ફ્લેટોના વેરાઓ, પાણી વેરા, ઇલેક્ટ્રીક વેરો, ટેક્સો વિગેરે પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદોની "જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલી" છે અને રહેશે તેમજ તે સિવાય આ યોજનાના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જિનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને પાણી ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)માંથી કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઇ જવા સારૂ ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ સાફ સફાઇનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય તેવા તમામ ખર્ચાઓની રકમ તમો બીજી તરફવાળા તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભાસદોએ ઉપર જણાવેલ વિગતે ચુકવવાની રહેશે. જો તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ સભાસદ આવી રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો

કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક તમો બીજી તરફવાળા કે જે તે સભાસદ ગુમાવશે જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટ માટે ઓછું પડે તો સર્વિસ સોસાયટી વધારાનું વહીવટી ફાળો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવી શકશે અને તે મુજબ વધારાનું વહીવટી ખર્ચ પણ બીજી તરફવાળાએ અને અન્ય સભાસદોએ ભરવાના રહેશે.

૩૩. વધુમાં સદરહુ યોજનાના માર્જિનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સરસામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહિં અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ વ્યવસ્થિત પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

૩૪. વધુમાં બ્લોક "એ" ના ગ્રાઉન્ડમાં દુકાનો આવેલ છે તેઓનો સદરહુ યોજનાની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે કોમન પાર્કિંગ, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, કંમ્પાઉન્ડ ગાર્ડન, ફોયર વિગેરેમાં કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિં અને તેઓને પોતાના વાહનો ફક્ત તેઓના દુકાનના આગળના ભાગે આવેલ જગ્યામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે.

૩૫. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જિનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન, ૨૪ કલાક લિફ્ટ, ૨૪ કલાક પાણી, ૨૪ કલાક સિક્યુરિટી, વરિષ્ઠ નાગરિકો માટે બેઠક, આકર્ષક મેઈન ગેટ વિગેરે જેવી કોમન સુવિધાઓ બ્લોક "એ", "બી"ના સભ્યોએ સહીયારે વાપરવાના રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહિં.

૩૬. વધુમાં સદરહુ બિલ્ડીંગવાળી યોજના **"SAKAR PRIME"**ના નામથી ઓળખાશે અને તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો બીજી તરફવાળાને કે બીજા યુનિટ/મિલકત હોલ્ડરને હક્ક રહેશે નહિં.

૩૭. વધુમાં સદરહુ યોજનામાં જે મિલકતોનું વેચાણ થવાનુ બાકી છે અને તેનું હાલમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ નથી તેવા મિલકતોની સંપૂર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે દાવો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહિં.

૩૮. વધુમા તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ

મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામા ન આવે તો સદરહુ સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજી તરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે.

વધુમાં સદરહુ યોજનાનું બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) તેમજ ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) તેમજ ધાબાના હક્ક, અધિકાર સદરહુ સોસાયટીની રહેશે અને તેવા હક્ક, અધિકાર વેચાણ આપનારના રહેશે નહીં.

૩૯. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સારી રીતે જાણો છો કે ઉપર નીચેની મિલકતોના બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પડોશીની જગ્યામાં જાય છે જેનાથી નુકસાન થવાનો સંભવ છે તે અંગે કોઈ તકરાર બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે નહિં.

૪૦. વધુમાં એક તરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટો મુકાવેલ છે તે માટે પ્રતિષ્ઠિત કંપનીને કોન્ટ્રાક્ટ આપેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ જાનહાનિ થાય કે કોઈ દુર્ઘટના થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તે લીફ્ટો બનાવનાર કંપનીની રહે છે જેમાં એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી નથી એટલું જ નહિં.

૪૧. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતમાં જે કોઈ ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ વાપરેલ છે તે બ્રાન્ડેડ કંપનીની વાપરવામાં આવેલ છે તે તેવી કંપનીઓએ તેની વારંટી આપેલ છે. જે વારંટી કાર્ડની નકલ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં સદરહુ વસ્તુ બગડી જાય તો તેની ફરીયાદ સદરહુ કંપનીઓને કરવાની રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં.

૪૨. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદરહુ ચેક ક્લીયર થયેથી જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ હોવાનુ ગણાશે. સદરહુ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા તેમજ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૪૩. સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી અને આ ગાંધીનગર પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવે છે, તે વિસ્તાર શાંત વિસ્તાર છે અને અશાંત વિસ્તાર નહોતા અને નથી તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની

કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી.

૪૪. આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્સ, પરચુરણ ખર્ચ, તથા વકીલ ફી ઈત્યાદિ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે. તેમજ સદરહું મિલકત અંગે મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ-૩૨ (ક) હેઠળ કે અન્ય કોઈ કલમ હેઠળ જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની આવે તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે અને તેમા અમો એક તરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં.

૪૫. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાર્યદોઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલો પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૪૬. વધુમાં એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે અને જો કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી પાસે મોકલવાની રહેશે.વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર ગાંધીનગર રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના સીટી સર્વે કચેરી ગાંધીનગર, સીટી સર્વે વોર્ડ-ઝુંડાલ(બીનખેતી)ની સીમના સીટી સર્વે નં. NA૪૫૪/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/બ, ફા. પ્લોટ નં. ૯૬/૧ (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ ફા.પ્લોટ નં.૯૬/૧ ૯૬/૨) ની ૫૨૦૦ સ.ચો.મી. (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૫૧૯૯ સ.ચો.મી.) બીનખેતીની જમીન ઉપર **SATVA AND SAKAR PROJECT** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"SAKAR PRIME"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક " "**માં આવેલ **ફલેટ નં. (માળ)** વાળી ક્ષેત્રફળ **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપએરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે **સ.ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત.....

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

-૦ મિલકતનું સરનામું ૦-

બ્લોક " ", ફલેટ નં.   (માળ),

"SAKAR PRIME", મોજે ઝુંડાલ, તા.જિ. ગાંધીનગર.

એક તરફવાળા/લખી આપનાર

SATVA AND SAKAR PROJECT એ નામની

ભાગીદારી પેઢીનાવહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળા

૧..................................

૨..................................

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

-૦ મિલકતનું સરનામું ૦-

બ્લોક “ ”, ફલેટ નં. (માળ),

“SAKAR PRIME”, મોજે ઝુંડાલ, તા.જિ. ગાંધીનગર.

એક તરફવાળા/લખી આપનાર
SATVA AND SAKAR PROJECT એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાવહીવટકર્તા ભાગીદાર

લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળા

....

૧..................................

૨..................................

: ખૂંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે	:
પશ્ચિમે	:
ઉત્તરે	:
દક્ષિણે	:

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ,

ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેસીફિકેશન

૧. દરેક ટોઈલેટમાં લિન્ટલ લેવલ સુધી કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ.

૨. કનસીલ્ડ યુ-પીવીસી અને પીવીસી પાઈપ ફીટીંગ તથા ઉત્તમ ગુણવત્તાનાં પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ્સ.

૩. સીંગલ ફેઝ પાવર સપ્લાય, આઈ.એસ.આઈ. સ્ટાન્ડર્ડ કંપની વાયરીંગ તથા મોડ્યુલર સ્વીચો.

૪. ભૂકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર.

૫. અંદરની તરફ માલા પ્લાસ્ટર પટ્ટી ફિનીશ સાથે અને બહારની તરફ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક પેઈન્ટ સાથે.

૬. વિટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ તથા કિચનમાં બ્લેક ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ.

૭. ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર અને બાકીના ફ્લશ ડોર તથા એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ બારીઓ સાથે.

૮. સી.સી. ટી. વી. કેમેરા સાથે.

૯. ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા સાથે.

૧૦. આર.સી.સી. રોડ અને સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે.

૧૧. સ્ટાન્ડર્ડ લીફ્ટ સાથે.

૧૨. આકર્ષક તથા આધુનિક એલીવેશન અને ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા સાથે.

એ રીતેના નંબર માપ તથા ખૂંટ ચાર વચલી મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસો એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે . ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે આજ તારીખ ..... માહે ...., સને ૨૦૨૩ ના રોજ કરેલ છે.

અત્રે .... મતુ   અત્રે ....શાખ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u>   **<u>સાક્ષીઓ</u>**

SATVA AND SAKAR PROJECT એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાવહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

....

....

ધી ઈન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u>
SATVA AND SAKAR PROJECT એ નામની
ભાગીદારી પેઢીનાવહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર</u>

૧.....................................

૨.....................................