સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરની મીલકતનો
વેચાણ દસ્તાવેજ રુપીયા ..../– ની કિંમતનો.

–––

<u>**એકતરફવાળા :–**</u> **એચ.એમ ઈન્ફ્રા**

વેચાણ આપનાર PAN : AAJFH2235D

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

કે જેની ઓફીસ ૫, જીનલ બંગ્લોજ ફેનીલ એવન્યુ સામે નિકોલ અમદાવાદ–૩૮૨૩૫૦ ખાતે આવેલી છે તેનાં વતી અને તરફથી તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર ઠુમ્મર મેહુલ મુકેશભાઈ

ઉ.વ.આ. ૨૭

AADHAAR: 4638 5096 8411

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

<u>**બીજીતરફવાળાઃ–**</u> ....

વેચાણ લેનાર PAN :

AADHAAR :

પુખ્ત વયનાં ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,

રહેવાસી ....

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે

તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ) જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરનાં મોજે અડાલજ ગામની સીમના સર્વે નં.૩૬૬અ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧એ માં થવાથી આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૪ ની ૫૪૫૮ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરારમાં **'મજકુર જમીન'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પ્રમોટરની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાં તારીખ ૦૫/૧૧/૧૫ નાં હુકમ સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર–૨૧૯/૨૦૧૫ વશી. ૨૭૫૩૨ થી ૨૭૫૪૮/૨૦૧૫ થી રહેણાંક હેતુસારૂ બીનખેતીમાં રુપાંતર કરવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સંજયભાઈ રમેશચંદ્ર, હસમુખભાઈ રમેશચંદ્ર, મંજુલાબેન સંજયભાઈ, અંકુર સંજયભાઈ પટેલ, રવિ સંજયભાઈ પટેલ, પારૂલબેન હસમુખભાઈ પટેલ પોતે જાતે તથા સગીર સાહીલ હસમુખભાઈ પટેલના માતા અને કુદરતી વાલી તરીકે, તથા હિનલ હસમુખભાઈ પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૨૧૫૮૭ તારીખ ૨૫/૧૦/૧૮ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર–૧૫૨૮૦ તારીખ ૬/૧૧/૨૦૧૮ નાં રોજ દાખલ થયેલ છે અને તારીખ ૨૩/૦૧/૧૯ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **'આરાધ્યા રેસીડેન્સી'** એ નામની રહેણાંકની યોજના મુકેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને લે–આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા) સમક્ષ રજુ કરવામાં આવેલ અને ગુડા ધ્વારા સદરહુ યોજનાનાં નકશા PRM/Adalaj/48/03/2016/5714/ 2016 થી તારીખ ૧૮/૧૦/૨૦૧૬ થી મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી **મંજુર થયેલ પ્લાન** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તેમજ વિકાસ પરવાનગી પણ તારીખ ૧૮/૧૦/૨૦૧૬ નાંરોજ ગુડા ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ

છે અને તે મુજબ રહેણાંક લાયક બાંધકામ કરવા સારુની **રજાચિઠ્ઠી** તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૧૭ નાં રોજ ઠરાવ ક્રમાંક ૩/૩૧થી અડાલજ ગ્રામ પંચાયત ધ્વારા આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી **રજાચિઠ્ઠી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને મંજુર થયેલ પ્લાનની રુઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીનનાં ટાઈપ–'એ', ટાઈપ–'બી' અને ટાઈપ–'સી' ટાઈપ–'ડી' ટાઈપ–'ઈ' તથા ટાઈપ–'એફ' એમ કુલ ૬ પ્રકારના રહેણાંક લાયક મકાનો બનાવવાનુ નકકી કરેલ છે આ વેચાણ દસ્તાવેજને આનુષાંગીક યુનીટ મુજબનાં જરુરી લેઆઉટ અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથનો **એનેક્ષર–એ** થી સામેલ છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક–__________________ તારીખ .... નાં રોજનો છે, જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા વિકાસ પરવાનગીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **'અરાધ્યા રેસીડેન્સી'** નામની યોજનાનાં બંગલા નંબર–.............ની.............. .ચોરસમીટર જમીન તથા તેની ઉપરનાં .... ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમા આવેલ...............ચોરસમીટર બાલ્કની/વરંડા સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **'મજકુર યુનીટ'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ આ સાથે **પરિશીષ્ટ–બી** થી સામેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટરનાં હકકો સહીત **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **એનેક્ષર–સી** માં દર્શાવેલ છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે તારીખ .... નાં રોજ એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે, જે બાનાખતનો કરાર સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–................. તારીખ .... નાં રોજથી નોંધાયેલ છે. સદર

બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ વિગતો અને શરતો આ વેચાણ દસ્તાવેજનો ભાગ ગણવામાં આવશે.

(જી) મજકુર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થતાં ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા) ધ્વારા તારીખ .... નાં રોજ રેફરન્સ નં.. થી મજકુર યોજનાનાં યુનીટોનો વાપર ઉપયોગ કરવા સારનું પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) આપવામાં આવેલ છે. સદર બી.યુ. પરમીશનની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–એ** થી સામેલ કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે **કોમન એરીયા** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે **'મજકુર મીલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં **<u>પરિશીષ્ટ–એ</u>** માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વૉશ એરીયા, સર્વિસ શાફટનો એરીયા, એકસકલુસીવ ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની પાર્ટીશન વૉલ કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે

તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીજીશન, રેકવીજીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતનાં તમામ પ્રકારનાં રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાંથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રુપીયા ..../– અંકે રુપીયા .... પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઈ) મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને મજકુર યોજનાનાં,

- બંગલા નંબર–.............ની.............. .ચોરસમીટર જમીન તથા તેની ઉપરનાં .... ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત
- .... ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની બાલ્કની/વરંડાનાં બાંધકામવાળી મીલકતનાં

કુલ વેચાણ અવેજની રકમ રુા................... અંકે રુપીયા .... પુરા કે જેમાં બાલ્કની તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે તે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે, જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે

આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર ધ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતનાં વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહીં અને વેચાણ દસ્તાવેજ આપોઆપ રદ ગણાશે અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારે આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

રુપીયા	**તારીખ**	**રોકડા/ ચેક નંબર**	**બેંક**
	૧% ટીડીએસ કપાત (પચાસ લાખ ઉપરની કિંમત હોય તો ૧% ટીડીએસ કાપીને રકમ દર્શાવવી)		
................/–	અંકે રુપીયા .... પુરા		

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ અવેજની રકમમાં જી.એસ.ટી, સર્વિસટેક્ષ, વેટ, ગુડા/જીએમસી ચાર્જીસ, ટોરેન્ટ/જીઈબી ચાર્જીસ, સોસાયટી નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય લીગલ ચાર્જીસ, બાનાખત તથા દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી નો સમાવેશ થાય છે જયારે મજકુર મીલકત અંગેની મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા માસીક મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમો વેચાણ લેનારે અલગથી ભોગવેલ છે.

(૩) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનાં કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારનાં નસીબનું છે. વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો કે તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે

અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર વસુલ આપવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાહેંધરી આપે જાહેર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનનાં એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતનાં કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારુ ધી .... કો.ઓ.હા.સર્વિસ સોસાયટી લીમીટેડ કે જેનો નોંધણી ક્રમાંક–.................... તારીખ .... નાં રોજનો છે તે મુજબની સોસાયટીનું નિમાર્ણ કરેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'મજકુર સોસાયટી' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનાર સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે તેમજ સદરહુ યોજના માટે નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી તેમજ માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે તેમજ મજકુર સોસાયટી વખતો વખત જે ઠરાવ કરે અને નીયમો કરે તે નીયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવું ફરજીયાત રહેશે.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(ડી) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા જે રીતે ઈલે.કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ મજકુર યુનીટનાં બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર

અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં આંતરીક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશ માટે **આરાધ્યા રેસીડેન્સી** જ રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે–કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામનાં સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એફ) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં એનેક્ષર–સી મુજબની જે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(જી) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોનાં દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રુપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા–વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરુરી તમામ ખર્ચા ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોજીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રુપે રુા ૧૦૦૦/– અંકે રુપીયા એક હજાર પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવવાનાં રહેશે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સની રકમો જયાં સુધી સોસાયટીને વહીવટ સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે. તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો–ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અથર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ....% નાં વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરુરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(જે) મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર–ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર **રહેણાંક**નાં હેતુ સારુ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક સીવાયનો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઉતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાને ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે તેમજ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા–કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા–કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા–કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજીરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિત ને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે–લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ બીજીતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી

ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૫) વેચાણ આપનારે સદર યોજનામાં રહેણાંકનાં યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને વેચાણ લેનાર આથી બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર યોજનાનાં મજકુર યુનીટ સીવાયનાં અન્ય યુનીટો કે તેનાં કોઈપણ ભાગ ઉપર વેચાણ લેનારનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિત, હિસ્સો, દાવો, અલાખો રહેશે નહીં તેમજ તે મુજબની મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ વેચાણ આપનાર કોઈપણ વ્યકિતને પોતાની ઈચ્છા મુજબ તબદીલ કરી શકશે અને તે મુજબની કાર્યવાહીમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૬) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે, રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારુ જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરુર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭) મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવેલ છે તે તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાનાં આર્કીટેક અને સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જયાં સુધી શકય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ

આપનારની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, કારીગરીની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેનાં કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભૂલનાં કારણો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં

(૮) મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્રે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમજે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકાવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૯) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારમાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ વેચાણ દસ્તાવેજની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૧૦) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે

(૧૧) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે. અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારુ થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

<u>મજકુર જમીનનું વર્ણન</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરનાં મોજે અડાલજ ગામની સીમના સર્વે નં.૩૬૬અ, ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧એ માં થવાથી આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૪ ની ૫૪૫૮ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન તથા તેનાં ખુટચારની વિગતઃ

પૂર્વે :–

પચ્છીમે :–

ઉત્તરેઃ–

દક્ષિણે :–

એ રીતે ખુંટચાર વચલી જમીન

<u>પરિશીષ્ટ–એ</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકા ગાંધીનગરનાં મોજે અડાલજ ગામની સીમના સર્વે નં.૩૬૬અ, ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧એ માં થવાથી આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૪ ની ૫૪૫૮ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **'આરાધ્યા રેસીડેન્સી'** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા સદર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગતઃ–

બંગલા નંબર	નેટ પ્લોટ (ચો.મી)	વણવહેંચાયેલ હિસ્સો. (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

બાંધકામનું વર્ણન (ચો.મી.)		
કાર્પેટ	**બાલ્કની + વરંડા**	**કુલ બાંધકામ**

ખુંટ ચારનુ વર્ણન			
પુર્વે	**પશ્ચિમ**	**ઉત્તર**	**દક્ષીણ**

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને આજ તારીખ .... નાં રોજ શહેર ગાંધીનગરમાં કરેલ છે. જે પક્ષકારોને તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકજીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>વેચાણ આપનાર</u> :–

————————————————

એચ.એમ ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી

તરફથી તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર

ઠુમ્મર મેહુલ મુકેશભાઈ

<u>સાક્ષી</u>

————————————— —————————————

પરિશીષ્ટ–બી

મજકુર યુનીટનાં બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ

ફોટો પેજ–૧

ફોટો પેજ–૨

એનેક્ષર–એ

બી. યુ પરમીશનની નકલ

એનેક્ષર–બી

રેરા નોંધણી પ્રમાપત્રની નકલ

એનેક્ષર–સી

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

આકર્ષક પ્રવેશ દ્વાર, ડીઝાઈન ટુ કંમ્પાઉન્ડ વોલ, સીનીયર કોમન પ્લોટ, પેવેડ ફુટપાથ, આરસીસી રોડ, બોરવેલ, પ્રેશરપંપ, અન્ડર ગ્રાન્ઉડ પાણીની ટાંકી.

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમનની કલમ–૩ર (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર :–

————————————————

એચ.એમ ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી

તરફથી તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર

ઠુમ્મર મેહુલ મુકેશભાઈ

વેચાણ લેનાર :–

————————————————