-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ-ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલ ગામની સીમના સર્વે નં.: ૪૨૫/૧ ની કુલે - ૩૬૪૨ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ફાઈનલ પ્લોટની ૨૧૮૫ સ.ચો.મીટર બીનખેતીની ઉપયોગવાળી જમીન જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.: ૯૩ (જુનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.: ૩૨) તેમજ ટી. પી. એસ. નં.: ૭૨ ઉપર આવેલ સ્કીમ (જેને "શ્રી શકત વેલી" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) જેમાં આવેલ દુકાનો અને ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમાં આવેલ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા............/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા)નો.

<u>પ્રયોજક - વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાઃ-</u>

II શકત ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર II

(PAN No.: ACRFS8422K)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસઃ ૦૬, શ્યામપુજા બંગ્લોઝ, સવિતા ગ્રીન પાર્ટી પ્લોટની સામે, ટી. પી.-૪૪, ચાંદખેડા, અમદાવાદ-૩૮૨૪૨૪ના સરનામે આવેલી છે, તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારઃ-

શ્રી સુનિલ અંબાલાલ પટેલ

(મોબાઇલ નં.: ....)

(આધાર કાર્ડ નં.: ....)

(ઇ-મેઇલ આઇ.ડી.: ....)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” અને અગર “વેચાણ આપનાર” - “લખી આપનાર” - “એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતનાં ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>એલોટી / સભ્ય / વેચાણ લેનાર - એકતરફવાળાઃ-</u>

શ્રી ....

(PAN No.: ....)

(આધાર કાર્ડ નં.: ....)

પુત્રવચના, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધોઃ ....

રહેવાસીઃ ....

....

(મોબાઇલ નં.: ....)

(ઇ-મેઇલ આઇ.ડી.: ....)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અને અગર "વેચાણ લેનાર" - "લખાવી લેનાર" - "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સરવાઈવરો ઇત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

૧.. જત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ-ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલ ગામની સીમના સર્વે નં.: ૪૨૫/૧ ની કુલે - ૩૬૪૨ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ફાઈનલ પ્લોટની ૨૧૮૫ સ.ચો.મીટર બીનખેતીની ઉપયોગવાળી જમીન જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.: ૯૩ (જુનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.: ૩૨) તેમજ ટી. પી. એસ. નં.: ૭૨ ઉપર આવેલ સ્કીમ (જેને "શ્રી શક્ત વેલી" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) જેમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી બ્લોક નંબર- '...' માં ..... માળ ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-...... ની આશરે ..... ચોરસમીટર ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા સદર ફ્લેટવાળી મિલ્કતના વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ આશરે ....

સ.ચો.મીટર જમીન કે જેની વહેંચણી અલગથી ક્યારેય ન થઇ શકે તે જમીન સહીતની મિલ્કત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૨.. જત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ-ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલ ગામની સીમના સર્વે નં.: ૪૨૫/૧ ની કુલે ૩૬૪૨ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ફાઈનલ પ્લોટની ૨૧૮૫ સ.ચો.મીટર બીનખેતીની ઉપયોગવાળી જમીન જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.: ૯૩ (જુનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.: ૩૨) તેમજ ટી. પી. એસ. નં.: ૭૨ ઉપર આવેલ જમીનને બીનખેતીનો ઉપયોગ શરૂ કરવા માટે ગાંધીનગરના મે. જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમાં અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.: સી.બી./જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૧૭/૧૫/વશી/૨૪૮૪૪ થી ૨૪૮૫૭/૨૦૧૫ થી મજકુર જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

૩.. મજકુર જત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ-ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલ ગામની સીમના સર્વે નં.: ૪૨૫/૧ ની કુલે ૩૬૪૨ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ફાઈનલ પ્લોટની ૨૧૮૫ સ.ચો.મીટર બીનખેતીની ઉપયોગવાળી મજકુર સર્વે નંબરના જમીન માલીકો પાસેથી અંબાલાલ બકોરભાઇ પટેલ તથા સુનીલકુમાર અંબાલાલ પટેલે જમીન વેચાણ

રાખેલ છે. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૦૨-૦૧-૨૦૧૫ના રોજ અનુક્રમ નં.: ૯૩ થી નોંધવામાં આવેલ છે. જેની પાકી નોંધ તા.: ૦૫-૦૨-૨૦૧૫ના રોજ અનુક્રમ નંબરઃ ૭૬૫૬ થી નોંધવામાં આવેલ છે.

૪.. મજકુર જત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ-ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલ ગામની સીમના સર્વે નં.: ૪૨૫/૧ ની કુલે ૩૬૪૨ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ફાઈનલ પ્લોટની ૨૧૮૫ સ.ચો.મીટર બીનખેતીની ઉપયોગવાળી મજકુર સર્વે નંબરના જમીન ઉપર ફલેટો / દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા)ના મે. સીનીયર નગર નિયોજક સાહેબે તેમના હુકમ નં.: પી.આર.એમ./૬૦/૩/૨૦૧૫/૫૯૬ થી તા.:૨૭/૧૧/૨૦૧૫ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામ માટેની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે. તેમજ મજકુર પ્લાન મંજુર કરાવવાનો તથા એન.એ.નો તમામ ખર્ચ તથા ભરવાની થતી તમામ રકમો અમો લખી આપનારે ચુકવેલ છે. ત્યારબાદ જમીન માલીકો દ્વારા સદરહુ જમીનનો બિનખેતીનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખઃ ૦૮-૧૨-૨૦૧૫ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૧૭૩૮૮ થી નોંધવામાં આવેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખઃ ૦૮-૧૨-૨૦૧૫ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૭૯૫૫ થી નોંધવામાં આવેલ છે. સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમોનુસાર / નાગરિક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારે નક્કી કરેલ

આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓયુક્ત બાંધકામ કરવા કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

૫.. સદરહુ મીલકત ઉપર કોઇ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઇનો બોજો કે કોઇ લોન નથી કે કોઇના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઇ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઇપણ જાતના કેસો કે પ્રોસેડિંગ્સ ચાલતા નથી કે કોઇ હુકમનામું થયેલ નથી. સદર મીલકતમાં કોઇપણ જાતના રીઝર્વેશન કે કપાતમાં નથી કે ગ્રીન બેલ્ટમાં નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઇનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઇ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ કોઇને કોઇપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી. કોઇને કબજો સોંપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઇટ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી જાની એન્ડ કું., સોલીસીટર્સ એન્ડ એડવોકેટએ તારીખઃ ૨૩-૦૨-૨૦૧૭ના રોજ આપવામાં આવ્યુ છે.

૬.. સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજ્યની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મીલકત “શ્રી શકત વેલી” એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાને કોઇ હક્ક કે અધિકાર નથી.

૭.. સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ એપાર્ટમેન્ટ ટાઇપના રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજ્યની દુકાનોના બાંધકામની

યોજના નિયમબધ્ધ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા "શ્રી શકત વેલી" નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મીલકત આવેલ છે.

૮.. સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "શ્રી શકત વેલી" નામની યોજનામાં પેરા નંબરઃ ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હક્ક તથા હિતો સહિતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા........../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઇ જાય છે.

૮/એ. સદરહુ મિલકતની આનુસંગિક બાલ્કની નંગ-૧ ની ચો.મીટર .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતની કિંમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

૮/બી. સદરહુ મીલકતને આનુસંગિક ડ્રોઇંગરૂમ, કિચન અને બેડરૂમની ચો.મીટર .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતની કિંમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

૮/સી. સદરહુ મીલકતને આનુસંગિક વોશ એરીયા નંગ - ૧ ની ચો.મીટર ...... ના કાર્પેટ શ્રેત્રફળવાળી મીલકતની કિંમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નંબરઃ ૮/એ થી ૮/સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો. મીટર .... માં સમાવેશ થયેલ છે.

૯.. સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી તેનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ. જે બાનાખતનો કરાર ગાંધીનગરના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખઃ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબરઃ .... થી નોંધવામાં આવેલ છે.

૧૦.. સદરહુ "શ્રી શકત વેલી" નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઇપ લાઇન, લીફ્ટ, ગટર લાઇન, સુએજ લાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે સદરહુ મીલકતમાં લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, સ્કીમના પાયાનું બાંધકામ તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અન્ય મીલકત ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હક્ક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

૧૧.. સદરહુ "શ્રી શકત વેલી" નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો / દુકાનો

ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અને જ્યારે અન્ય એસોશીએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે. તેમજ એસોશીએન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદ્દત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું માસિક કે વાર્ષિક વિગેરે માટે જે નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવું એસોશીએશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઇ જ વાંધો લઇ શકશે નહી. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોશીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી / એસોશીએનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવાની રહેશે.

૧૨.. સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઇને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધાના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય, તે જ હેતુસર ભગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હક્કદાર છે.

૧૩.. સદરહુ "શ્રી શકત વેલી" માં હાલમાં અમો વેચાણ આપનારે બોરવેલ બનાવેલ છે તેનો વપરાશ દરેક મીલકત ધારકોએ સંયુક્ત

રીતે કરવાનો છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ (ટ્યુબવેલ) બનાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો (સભ્યો) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટ્યુબવેલ બનાવવાનો છે. જેમાં તમો વેચાણ લેનારની મુક્ત સંમતી છે. સદર "શ્રી શક્ત વેલી" નામની યોજનામાં અમો વેચાણ આપનારે વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે હાલમાં કુલ ૧(એક) પરકોલેટીંગ વેલ બનાવેલ છે. સમય જતાં તેવા પરકોલેટીંગ વેલનું મેઇન્ટેનન્સ તેમજ સાફ સફાઇ વિગેરે સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે, તદઉપરાંત, સદર યોજનામાં તમામ બ્લોકોમાં ફાયર સેફ્ટીના હેતુસર ફાયર સેફ્ટી ઇક્વીપમેન્ટ્સ લગાવેલા છે. જે યોગ્ય અને ચાલુ (વર્કિંગ) હાલતમાં છે. જેની સંપુર્ણ ખાત્રી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી પુર્ણ સંતોષ છે. સદર ફાયર સેફ્ટી ઇક્વીપમેન્ટસનું નિયમીત રીતે મેઇન્ટેનન્સ તમો વેચાણ લેનારે અન્ય સભાસદોની સાથે સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. ભવિષ્યમાં કોઇ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઇ ઇક્વીપમેન્ટ્સ કામ ન કરતા જણાય તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનાર તથા અન્ય સભાસદો અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહી અને લગાવેલ ઇક્વીપમેન્ટ્સનું અમો તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઇન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.

૧૪.. અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલિકી હક્કે વેચાણ કરેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા પ્રયોજકે સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે.

૧૫.. સદરહુ સમગ્ર યોજના તેમાં આવેલ શીડ્યુલ્ડ - 'બી' માં દર્શાવ્યા મુજબની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશન સહિત વેચાણ કરેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશનનો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયડીના નિતી-નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોને આધિન સહિયારામાં ઉપયોગ / ઉપભોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઇન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટી વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં કરવાના રહેશે.

૧૬.. સદર યોજનાની બી. યુ. પરમીશન મળે પછી જ સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક તમો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવશે.

૧૭.. વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જ્યારથી સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મીલકત રહે તે રીતે કરશે.

૧૮.. વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતની જગ્યામાં કોઇ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી. તેમજ કોઇ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઇ કૃત્ય કરશે નહિ. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મીલકત ધારકોની મીલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહિ.

૧૯.. વેચાણ લેનાર તેમજ સદરહુ મીલકતના ઓક્યુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય, તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.

૨૦.. વેચાણ લેનારને જે હેતુ માટે સદરહુ મીલકત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારિક ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયિક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.

૨૧.. સદરહુ મીલકત અંગે શિડ્યુલ્ડ - 'એ' માં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઇ વધારાની રોકડ કે બદલો વેચાણ - બીજીતરફવાળાએ વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ નથી.

૨૨.. વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશું જ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ સ્કીમમાના અન્ય મીલકત આગળ કે ઉપર નાંખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.

૨૩.. વેચાણ આપનાર દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઇપણ શરતો અને સમજુતિઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હક્ક જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહી. તેમજ તેવા

વિલંબથી વેચાણ આપનારના હક્કોને કોઇપણ હાનિ કે અસર થશે નહિ.

૨૪.. અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) ના મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કીટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડિઝાઇન અનુસાર આર્કીટેક્ટ / એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા વેચાણ આપનારે કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા વેચાણ આપનારના સદર પ્રોજેક્ટ અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ .... ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઇટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસેલ છે.

૨૫.. સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે "શ્રી શકત વેલી" તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઇ ફેરફાર કરવાનો નથી.

૨૬.. સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનારે કોઇપણ પ્રકારે કોઇને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહુ મીલકત ધરાવનારે વેચાણ આપનારની અથવા રચાનાર સોસાયટી / એસોશીએશનની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને સદરહુ મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છે અને તેવા ભાડુઆતો તથા

તમો વેચાણ લેનારે સ્કીના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે / મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગમાં તમો વેચાણ લેનારે જાણ કરવાની છે.

૨૭.. સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નીતિ-નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફ્ટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મીલકત હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. આ લીફ્ટની ક્વોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારે જાતે મેન્યુ ફેકચર કરેલુ નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોનિ પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર જવાબદાર બનશે નહી તથા તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વાલી, વારસો તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માંગશો નહિ/માંગી શકશો નહિ તેની તમો વેચાણ લેનારે ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે.

૨૮.. આજ પછી જો કોઇ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઇ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી કોર્પોરેશન ટેક્ષ, યુ.જી.વી.સી.એલ. પાવર લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ મીલકતોના ખરીદનારાએ

ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છો.

૨૯.. સદર યોજનાના ટોપ ફલોરના ફલેટોની ઉપરનું ધાબું જે તે બ્લોકના તમામ ફલેટ ધારકોનું સહિયારુ રહેશે. આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ, મંજુર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઇ ફલેટ રહિશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા - કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી. સદર યોજનાના ધાબામાં ફલેટ ધારકો ટેલીફોન, ઇન્ટરનેટ, ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ ફલેટ ધારકોની સંમતી છે.

૩૦.. સદરહુ મીલકતના અત્યાર સુધાના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્મેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજ દિન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમમાંનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

૩૧.. સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો -વખતના

ભાગીદારો તથા ભાગીદારોનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો કે કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેતો નથી. જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી કોઇપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરી શકશે નહિ.

૩૨.. વધુમાં સદરહુ મીલકતના હક્કો ટાઇટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીને જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર વેચાણ રાખનારની વિનંતીથી વેચાણ રાખનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

૩૩.. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજ રોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો તેમજ ફ્લેટને લગતા તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારને મળેલા છે અને તે વેચાણ લેનારે જોઇ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.

૩૪.. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઇપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે તથા જો કોઇપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વિસ ટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

-: મિલ્કતનું પરિશિષ્ટ:-

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ-ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલ ગામની સીમના સર્વે નં.: ૪૨૫/૧ ની કુલે - ૩૬૪૨ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ફાઈનલ પ્લોટની ૨૧૮૫ સ.ચો.મીટર બીનખેતીની ઉપયોગવાળી જમીન જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.: ૯૩ (જુનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.: ૩૨) તેમજ ટી. પી. એસ. નં.: ૭૨ ઉપર આવેલ સ્કીમ (જેને "શ્રી શકત વેલી" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) જેમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી બ્લોક નંબર- '...' માં ..... માળ ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-...... ની આશરે ..... ચોરસમીટર એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર ફ્લેટવાળી મિલ્કતના વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ આશરે .... સ.ચો.મીટર જમીન કે જેની વહેંચણી અલગથી ક્યારેય ન થઇ શકે તે જમીન સહીતની મિલ્કત.

-:મજકુર ફ્લેટ નંબર: .... ની ખુંટચારની વિગત:-

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે: ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે: ....

એ રીતેની ખુંટચાર વચલી .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: ...... ની આશરે ..... સ.ચો.મી. થનાર બાંધકામ વાળી મીલકત.

એ રીતેની ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તથા તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઇપમ જાતના દાબ-દબાણ વગર, બિનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં કરેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેમજ ભાગીદારીના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેશરો, એસાઈનીઓ, એકઝીસક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તેમજ તમો લખાવી લેનારને તથા તમો લખાવી લેનાર વંશ, વાલી, વારસો, સકસેશરો, એસાઇનીઓ, એકઝીસ્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખઃ ...../...../૨૦૧૭ ના દિને.

<u>અમો / વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળાઃ</u>

....

II શકત ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર II
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા વહિવટકર્તા તરીકે..
(શ્રી સુનિલ અંબાલાલ પટેલ)

<u>સાક્ષીની સહીઃ</u>

૧...................................

૨...................................

<u>-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-</u>

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- **"શ્રી શકત વેલી"**, ઝુંડાલ, તા. જી.- ગાંધીનગર.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહી :- ....
(વેચાણ આપનારની સહી)

મીલકત રાખનારની સહી :- ....
(વેચાણ લેનારની સહી)

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- **"શ્રી શકત વેલી"**, ઝુંડાલ, તા. જી.- ગાંધીનગર.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહી :- ....
(વેચાણ આપનારની સહી)

મીલકત રાખનારની સહી :- ....
(વેચાણ લેનારની સહી)

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.</u>

(પ્રયોજક - વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા):

"શકત ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી સુનીલકુમાર અંબાલાલ પટેલ

(એલોટી / સભ્ય - વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા)

શ્રી ....