નોંધ : *આ સદર સ્કીમનું ફક્ત સુચિત ડ્રાફ્ટીંગ છે જેમાં રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ જે કોઈ સુધારા-વધારા કરવાના થાય તે મુજબ વખતો-વખત સુધારા તથા ફેરફાર કરવામાં આવશે.*

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-નિકોલની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર- ૩૬૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૭૬૮૯ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ- ૧૦૧ (નિકોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૩૦૭૫ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫ આપવામાં આવેલ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સમચોરસમીટર નક્કી કરવામાં

*આવેલ તે બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "***SAMAY SKY TRACK***" નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર- "*.......*" ના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... સમચોરસમીટરની બાલ્કની અને .... સમચોરસમીટર વોશ એરીયાના બાંધકામ સહિતની કુલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરની જમીન સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા............................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) નો...*

એક તરફવાળા : **''પ્રાર્થના કોર્પોરેશન''**
(PAN NO: AAXFP 4382 R)

એ નામની એક ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ- સમય સ્કાય ટ્રેક, પારસ ગેલેક્ષી ફ્લેટની સામે, સત્વશારદા-ર ફ્લેટની બાજુમાં, નિકોલ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી શૈલેષકુમાર બળદેવભાઈ પટેલ

"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 ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજી તરફવાળા : **...**
(PAN NO : ....)

ઉંમરઃ પુખ્ત, ધર્મે તથા જાતેઃ હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : .... નાં.

"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 ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

: જત :

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-નિકોલની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર- ૩૬૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૭૬૮૯ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ- ૧૦૧ (નિકોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૩૦૭૫ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫ આપવામાં આવેલ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સમચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**સદર જમીન**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. અગાઉ સદર સર્વે નંબર ૩૬૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૭૬૮૯ સમચોરસમીટરની ખેતીની જમીન સને ૧૯૭૨ ના અરસામાં કિરીટભાઈ માધવરાવ વિગેરે ના નામો સદર જમીનના સહ-માલિક કબજેદાર તરીકે ચાલતી હતી.

૩. વધુમાં ત્યારબાદ ગણોતધારાની કલમ ૩૨-ગ હેઠળ તપાસ થતા મજકુર બાઈ શારદા તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની વિધવા સદર જમીનનાં કાયમી ગણોતીયા તરીકે સાબિત થતા હોવાથી મહેરબાન ખેતીના જમીનના ન્યાયાધિકરણ અને એડિશનલ મામલતદાર સાહેબના એ.ટ્રી.કેસ નંબર ૨૫/૭૨/નિકોલ તારીખ ૨૭/૧૧/૧૯૭૨ ના હુકમ મુજબ સદર જમીનનાં કાયમી ગણોતીયા બાઈ શારદા તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની વિધવાએ સદર જમીનની ખરીદ કિંમત રૂા.૫૮.૩૦ પૈસા જમીન માલિક શ્રી કીરીટકુમાર માધવરાવને તારીખ ૧૫/૦૯/૧૯૭૩ સુધીમાં એક જ હપ્તેથી ચુકવી આપવાની શરતે મજકુર બાઈ શારદા તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની વિધવાને સદર જમીન વેચાણ આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૧૧૬૭ તારીખ ૨૦/૧૨/૧૯૭૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૬/૦૨/૧૯૭૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૪. વધુમાં સદર જમીનના બીજા હક્કમાં નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈનુ નામ ચાલતુ હતુ, પરંતુ મજકુર નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈ તારીખ ૨૫/૦૮/૧૯૬૭ ના રોજ બિનવસીયતે અવસાન પામતા તથા તેમના જીવનકાળ દરમ્યાન તેમની પત્નિ પણ અવસાન પામતા હિન્દુ કાનુન અનુસાર તેમના વારસદારો તરીકે (૧) ઉર્મિલાબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૨) જશુબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૩) હિરાબેન તે

નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૪) ઈન્દીરાબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરીના નામો વારસાઈ હક્કથી સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડના બીજા હક્કમાં દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર ૧૨૨૨ તારીખ ૧૭/૦૨/૧૯૭૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૩/૦૩/૧૯૭૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૫. વધુમાં ત્યારબાદ સદર જમીનનાં કાયમી ગણોતીયા શારદાબેન તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની વિધવા એ સદર જમીનની ખરીદ કિંમત રૂા. ૫૮.૩૦ પૈસા જમીન માલિક શ્રી કીરીટકુમાર માધવરાવનને ચુકવી આપતા સદર જમીન તેમના નામે "પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારથી" માલિકી હક્કે આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૧૫૩૮ તારીખ ૨૨/૦૯/૧૯૭૭ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૩૧/૦૩/૧૯૭૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૬. વધુમાં સદર જમીન બાઈ શારદા તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની વિધવાને ફાળવવામાં આવેલ હતી તેનાથી નારાજ થઈ નારણભાઈ છોટાભાઈના વારસદારો (૧) ઉર્મિલાબેન નારણભાઈ (૨) જસુમતીબેન નારણભાઈ (૩) હિરાબેન નારણભાઈ (૪) બ્રિજેશ ગુણવંતભાઈ (૫) રાજેશ ગુણવંતભાઈએ નામદાર મહેસુલ પંચના ફેરતપાસણી અરજી નંબર ટી.ઈ.એન/બીએ/૬૨૨/૯૫ દાખલ કરતા સદર વાદગ્રસ્ત જમીન અંગે યથાવત સ્થિતિ જાળવી રાખવા તથા સદર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ હુકમ ન થાય ત્યા સુધી કોઈ ફેરફાર કરવો નહી, તબદીલ કરવી નહી કે કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવો નહી એ રીતે હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૨૫૬૩ તારીખ ૨૧/૦૬/૧૯૯૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૩૦/૦૭/૧૯૯૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૭. વધુમાં ત્યારબાદ સદર જમીન અંગે ઉર્મિલાબેન નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરીએ નામદાર ગુજરાત મહેસુલ પંચ સમક્ષ ફેરતપાસ અરજી નંબર ૬૨૩/૯૫ દાખલ કરેલ, પરંતુ સદર વિવાદ અરજી બિનશરતી પરત ખેચતા નામદાર ગુજરાત મહેસુલ પંચએ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ કરેલ હુકમ મુજબ સદર ફેરતપાસ અરજી ડિસ્પોઝ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૩૭૩૮ તારીખ ૦૭/૦૬/૨૦૦૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૮/૦૭/૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૮. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) ઉર્મિલાબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૨) જશુબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૩) હિરાબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૪) બ્રિજેશભાઈ ગુણવંતલાલ (૫) રમેશભાઈ ગુણવંતલાલએ સદર જમીનમાં પોષાતો પોતાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો શારદાબેન છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની વિધવાની તરફેણમાં જતો કરેલ અને તે અંગે તમામ કામગીરી કરવા મહેશભાઈ જીવણલાલને એક કુલમુખત્યાર નામું કરી આપેલ તે મુજબ સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાંથી (૧) ઉર્મિલાબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૨) જશુબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૩) હિરાબેન તે નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી (૪) બ્રિજેશભાઈ ગુણવંતલાલ (૫) રમેશભાઈ ગુણવંતલાલના નામો સહ-ભાગીદાર તરીકે કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૪૨૬૪ તારીખ ૧૩/૧૦/૨૦૦૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગે તકરારી કેસ નંબર ૧૩૭/૨૦૦૬ દાખલ થતા તથા તેમા તારીખ ૩૦/૦૭/૨૦૦૭ ના રોજ કરેલ હુકમ મુજબ સીટી મામલતદાર અમદાવાદના હુકમથી સદર નોંધ નામંજુર કરવામાં આવેલ.

૯. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સીટી મામલતદારશ્રી,અમદાવાદએ તેમનાં હુકમ નંબર-આરટીએસ/સુધારો/ક્ષતિ યાદી/એસઆરનં.૧૨૭૫/૦૮ તારીખ ૨૪/૦૯/૨૦૦૮ મુજબ સદર જમીનનાં કોમ્પ્યુટરાઈઝ્ડ ૭x૧૨ સુધારવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૫૪૧૫ તારીખ ૨૭/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૫/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૦. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સીટી મામલતદારશ્રી,અમદાવાદએ તેમનાં હુકમ નંબર-આરટીએસ/સુધારા હુકમ/ક્ષતિ યાદી/એસઆરનં.૨૩૫૬/૦૮ તારીખ ૩૦/૦૯/૨૦૦૮ મુજબ સદર જમીનનાં કોમ્પ્યુટરાઈઝ્ડ ૭x૧૨ સુધારવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૫૫૦૦ તારીખ ૦૫/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૮/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૧. વધુમાં મજકુર શારદાબેન તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની વિધવાએ પોતાના જીવનકાળ દરમ્યાન સદર જમીનનું ખરીદ કિંમત ભરપાઈ કરી દેતા મામલતદાર અને ખેતી જમીન બાબતના ન્યાયાધિકરણ, દસક્રોઈ, અમદાવાદના નમુના નંબર-૯ મુજબ ડુપ્લીકેટ સર્ટીફીકેટ કેસ નંબર ટ્રી.કેસ નં.૨૧/૭૨/નિકોલ તારીખ ૨૭/૧૧/૧૯૭૨, સર્ટીફીકેટ નંબર એઈએસપી/જુનુ/૭૮-૩૨૩ તારીખ ૧૫/૦૬/૨૦૧૦ ફાળવવામાં આવેલ અને

જમીન માલિકનો બોજો કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૬૪૯૮ તારીખ ૨૨/૦૬/૨૦૧૦ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૭/૦૮/૨૦૧૦ ના રોજથી રદ્દ કરવામાં આવેલ.

૧૨. વધુમાં સદર જમીનના બીજા હક્કના જાથુના ખેડુત તરીકે (૧) નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈ અને છોટાભાઈ નારણભાઈના નામો ચાલતા હતા જે બાબતે ગણોતધારાની કલમ-૩૨ (ગ) હેઠળ કેસ ચાલી જતા મામલતદાર અને કૃષિપંચ સીટી તાલુકાના હુકમ નંબર ટેનન્સી કેસ નંબર ૨૧/૩૨-ગ/૭૨ નિકોલ ચાલી જતા તેમા તારીખ ૧૫/૦૯/૧૯૭૨ ના રોજ થયેલ હુકમ મુજબ છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈના વારસ શારદાબેન છોટાભાઈને ગણોતીયા તરીકે ઠરાવતો હુકમ કરવામાં આવેલ અને નમુના નંબર-૯ ના પ્રમાણપત્ર આધારે કબજેદાર તરીકે તેઓનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ જ્યારે બીજા હક્કમાં ચાલતા અન્ય કબેજેદાર નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈનું નામ ચાલુ રહેલ અને ત્યારબાદ વખતો-વખત વારસદારોના નામ દાખલ થતા નારણભાઈના વારસદારોના નામો બીજા હક્કમાં દાખલ થયેલ જે અંગે નામદાર ગુજરાત મહેસુલ પંચ અમદાવાદ સમક્ષ રીવીઝન અરજી નંબર ટીઈએન/બી.એ./૬૨૩/૯૫ ચાલી જતા તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ થયેલ હુકમ મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સમાધાન થતા અરજદારે અરજી પરત ખેંચવાની મંજુરી આપવામાં આવેલ તથા મામલતદાર એ.એલ.ટી.એ કલમ ૪૩ ના નિયંત્રણોથી સદર જમીન વેચાણ આપતો કરેલ હુકમ તારીખ ૧૫/૦૯/૧૯૭૨ કાયમી ઠરાવતા નામદાર ગુજરાત મહેસુલ પંચના હુકમના આધારે ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ માંથી બીજા હક્કમાં ચાલતા નારણભાઈ ડાહ્યાભાઈના વારસદારોના નામો કમી કરાવવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૬૬૧૧ તારીખ ૩૦/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૪/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૩. વધુમાં સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં બીજા હક્કમાં ગુજરાત મહેસુલ પંચના યથાવત સ્થિતી જાળવી રાખવાના મનાઈ હુકમની નોંધ થયેલ, પરંતુ સદર જમીન અંગે (૧) રિવીઝન અરજી નંબર ટીઈએ/બી.એ./૬૨૧/૯૫ તારીખ ૨૯/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજ (૨) રિવીઝન અરજી નંબર ટીઈએન/બીએ/૬૨૨/૦૫ તારીખ ૨૯/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજ અને (૩) રિવીઝન અરજી નંબર ટીઈએન/બીએ/૬૨૩/૯૫ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ પરત ખેંચાઈ ગયેલ હોવાથી અગાઉ સદર જમીન અંગે કરવામાં આવેલ મનાઈ હુકમ અમલમાં રહેતો ન હોવાથી અગાઉ પડેલ મનાઈ હુકમની નોંધ નંબર ૫૪૧૫ દુર કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૭૦૫૭ તારીખ ૧૩/૦૧/૨૦૧૧ ના

રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૩/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજથી રદ કરવામાં આવેલ.

૧૪. વધુમાં ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧, તારીખ ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દશક્રોઈ તાલુકાનું પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર મોજે નિકોલ ગામનો સમાવેશ અમદાવાદ શહેર-(પુર્વ) માં કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૮૨૬૧ તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૫. વધુમાં સદર સર્વે નંબર- ૩૬૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૭૬૮૯ સમચોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ- ૧૦૧ (નિકોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૩૦૭૫ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫ આપવામાં આવેલ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સમચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીની જમીન.

૧૬. વધુમા ત્યારબાદ મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર જમીન /પ્ર.સ.પ્ર/નિકોલ/એસઆર.૭૦/૧૧ તારીખ ૦૮/૦૫/૨૦૧૨ થી સદર જમીન રહેણાંકીય બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારનાં નિયંત્રણોમાંથી મુક્ત કરી જુની શરતે તબદીલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૮૩૧૪ તારીખ ૨૧/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૩૧/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૭. વધુમાં ત્યારબાદ કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નંબર ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૯૮/૨૦૧૨ તારીખ ૧૩/૦૭/૨૦૧૨ થી સદર સર્વે નંબર ૩૬૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૭૬૮૯ સમચોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ ૧૦૧ (નિકોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૩૦૭૫ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૫ આપવામાં આવેલ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સમચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે જમીન રહેણાંક હેતુમાટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૮૫૨૫ તારીખ ૨૩/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૮. વધુમાં ત્યારબાદ શારદાબેન તે છોટાલાલ ડાહ્યાભાઈની વિધવા તારીખ ૧૫/૦૫/૨૦૧૩ ના રોજ તથા દિલીપભાઈ છોટાલાલ તારીખ ૦૧/૧૦/૨૦૧૨ અને અરવિંદાબેન છોટાલાલ તારીખ ૦૫/૦૧/૨૦૦૬ ના રોજ બિનવસીયતે અવસાન પામતા હિન્દુ કાનુન સદર જમીનના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) સુરેશભાઈ છોટાલાલ (૨) જનકભાઈ છોટાલાલ (૩) ભરતભાઈ છોટાલાલ (૪) હસુબેન છોટાલાલ (૫) મધુબેન છોટાલાલ (૬) નિતાબેન દિલીપભાઈ (૭) કૃણાલ દિલીપભાઈ (૮) નિલ દિલીપભાઈ (૯) જયેશ કનુલાલ (૧૦) પ્રતિમાબેન કનુલાલ (૧૧) પલ્લવીબેન કનુલાલ (૧૨) બેલાબેન કનુલાલના નામો વારસાઈ હક્કથી સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં સહ-માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર ૯૯૦૯ તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૪/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૯. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) હસુમતીબેન તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી અને ઈશ્વરલાલ મણીલાલની પત્ની (૨) મધુબેન તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી અને હરીશલાલ સંધાલાલના પત્ની (૩) સ્વર્ગસ્થ અરવિંદાબેન તે છોટાભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરી અને કનુભાઈ સોમનાથના પત્નીના વારસદારો (i) જયેશભાઈ કનુભાઈ પટેલ (ii) બેલાબેન તે કનુભાઈ સોમનાથ પટેલની દિકરી અને મૌલિકભાઈના પત્ની (iii) પલ્લવીબેન તે કનુભાઈ સોમનાથ પટેલની દિકરી અને સંજયભાઈના પત્ની અને (iv) પ્રતિમાબેન તે કનુભાઈ સોમનાથ પટેલની દિકરી અને ભરતકુમારના પત્નીએ સદર જમીનમાં પોષાતો પોતાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો પોતાની રાજી ખુશીથી (૧) સુરેશભાઈ છોટાલાલ (૨) જનકભાઈ છોટાલાલ (૩) ભરતભાઈ છોટાલાલ (૪) નિતાબેન દિલીપભાઈ (૫) કૃણાલ દિલીપભાઈ (૬) નિલ દિલીપભાઈની તરફેણમાં જતો કરેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો હક્ક રીલીઝનો દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૬૭૩૭ તારીખ ૩૧/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર ૧૦૧૪૭ તારીખ ૦૫/૦૯/૨૦૧૪ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૯/૧૧/૨૦૧૪ ના રોજ નામંજુર કરવામાં આવેલ તેથી સદર હક્ક રીલીઝની નોંધ ફરીથી ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૧૦૩૮૫ તારીખ ૦૯/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૯/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૨૦. વધુમાં ત્યારબાદ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદનું તારીખ ૨૭/૧૦/૨૦૦૯ તેમજ ઉપસચિવશ્રી મહેસુલ વિભાગ ગાંધીનગરનું તારીખ ૨૯/૦૮/૨૦૧૧ ના જાહેરનામાં

મુજબ સદર સર્વે નંબરની જમીન સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટ (નગર રચના) અમદાવાદના પત્ર નં.શિરે/સીટીસર્વે/૧૦૧ નિકોલ/૨૦૧૨ તારીખ ૨૭/૦૩/૨૦૧૨ થી ટી.પી.૧૦૧ નિકોલનો સમાવેશ સીટી સર્વે વિસ્તારમાં થઇ ગયેલ હોઇ ૭/૧૨ બંધ કરવા જણાવવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૮૭૦૩ તારીખ ૩૦/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૬/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ રદ્દ કરવામાં આવેલ જે નોંધ ફરીથી ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૧૦૨૨૩ તારીખ ૧૪/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૪/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૨૧. વધુમાં ઉપરોક્ત ગામ નમુના નંબર-૬ ની ફેરફારની નોંધ નંબર- ૧૦૨૨૩ મુજબ સદર જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થયેલ છે તેમ દર્શાવવામાં આવેલ છે પરંતુ હાલ સીટી સર્વે રેકર્ડ તૈયાર થયેલ નથી અને કોઇ સીટી સર્વે નંબર પણ પડેલ નથી અને હાલમાં રેવન્યું રેકર્ડમાંજ સદર જમીનનું રેકર્ડ ચાલે છે.

૨૨. વધુમાં ત્યારબાદ નાયબ કલેક્ટરશ્રી (બિનખેતી) અમદાવાદના હુકમ નંબર એન.એ./યુ-૨/ક-૬૫-એ/કેસ નં.૬૫/૨૦૧૫ તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૧૫ મુજબ સદર સર્વે નંબર ૩૬૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૭૬૮૯ સમચોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ ૧૦૧ (નિકોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૩૦૭૫ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૫ આપવામાં આવેલ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સમચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે જમીનને વાણિજ્ય હેતુ બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા રિવાઇઝ્ડ બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર ૧૦૯૩૨ તારીખ ૨૩/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૨૩. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ મુજબ અમદાવાદ જીલ્લામાં નવેસરથી તાલુકા પાડવામાં આવતા સદર મોજે ગામ-નિકોલનો સમાવેશ તાલુકા અસારવામાં કરવામાં આવેલ.

૨૪. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) સુરેશભાઇ છોટાલાલ (૨) જનકભાઇ છોટાલાલ(૩) ભરતભાઇ છોટાલાલ(૪) નિતાબેન દિલીપભાઇ (૫) કૃણાલ દિલીપભાઇ(૬) નિલ દિલીપભાઇએ સદર સર્વે નંબર- ૩૬૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૭૬૮૯ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ- ૧૦૧ (નિકોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૩૦૭૫ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫ આપવામાં આવેલ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સમચોરસમીટર નક્કી

કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીની જમીન તારીખ ૧૬/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ અમો એક તરફવાળા એટલે કે "**પ્રાર્થના કોર્પોરેશન**", એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં તે જ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૧૭૩૪૮ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર- ૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૩૯૬૨ તારીખ ૨૩/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે સર્કલ ઓફિસર નિકોલ દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ તે રીતે અને ત્યારથી સદર જમીન અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

૨૫. વધુમાં એક તરફવાળાએ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૩૬૧/૧ જેના સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૧ (નિકોલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૫ ની ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સમચોરસમીટરની બિનખેતીની જમીન ઉપર "**SAMAY SKY TRACK**" નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય તથા વાણિજ્ય ઉપયોગી ફ્લેટો/દુકાનના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જે અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૨૯/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ તેમના કેસ નંબર : BHNTI/EZ/130519/CGDCRV/A2301/R0/M2 અને BHNTS/EZ/130519/CGDCRV/A2302/R0/M2 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર :- 03129/130519/A2301/R0/M2 અને 03130/130519/A2302/R0/M2 થી મંજુર કરવામાં આવેલ જેમાં બ્લોક નંબર- "એ" અને "બી+સી" માં કુલ ૧૨૦ રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા ૧ દુકાનનું બાંધકામ કરવા માટે મંજુરી આપવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એક તરફવાળાએ "**SAMAY SKY TRACK**" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે જે હાલમાં ચાલુ છે.

૨૬. વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

- ⇨ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : "**SAMAY SKY TRACK**"
- ⇨ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૩
- ⇨ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : ૧
- ⇨ હોલોવ પ્લીન્થ : છે

⇨ માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) : બ્લોક નંબર- "એ", "બી+સી" માં ફર્સ્ટ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર દસ માળ

⇨ બ્લોક નંબર- "એ" અને "બી+સી"ના દરેક માળ પર આવેલ ફ્લેટોની સંખ્યા

ફ્લોર	ઉપયોગ	બ્લોક	બ્લોક
		"એ", માં આવેલ યુનિટો	"બી+સી" માં આવેલ યુનિટો
ફર્સ્ટ સેલર	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	કોમર્શીયલ	૧	૦
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૪	૮
બીજા માળ	રહેણાંક	૪	૮
ત્રીજો માળ	રહેણાંક	૪	૮
ચોથો માળ	રહેણાંક	૪	૮
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૪	૮
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૪	૮
સાતમો માળ	રહેણાંક	૪	૮
આઠમો માળ	રહેણાંક	૪	૮
નવમો માળ	રહેણાંક	૪	૮
દસમો માળ	રહેણાંક	૪	૮
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	૦
O.H.W.T	O.H.W.T	૦	૦

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૨૭. વધુમાં સદર "**SAMAY SKY TRACK**" નામે ઓળખાતુ પ્રોજેક્ટ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**સદર કાયદો**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર- ....

.... તારીખ .... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

૨૮. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડિઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટ શ્રી કેતનકુમાર કનુભાઈ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડિઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાનો રહેતો નથી અને જો કરીએ તે તો રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરેલ છે.

૨૯. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ ૦૯/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭x૧૨ તથા અન્ય સલંગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૩૦. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને એક તરફવાળાએ સદર " **SAMAY SKY TRACK**" નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર- "**.......**" ના **.............** ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર- **.........** ક્ષેત્રફળ **.........** સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... સમચોરસમીટરની બાલ્કની અને .... સમચોરસમીટર વોશ એરીયાના બાંધકામ સહિતની કુલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરની જમીન સહિતની મિલકત(જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**સદર મિલકત**" એ રીતે

સંબોધવામાં આવશે) તે અમોએ તમોને કુલ કિંમત રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ તે અંગે તારીખ .... ના રોજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ- ૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં રજી.નંબર-............. થી નોંધાવીને કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે જે બાનાખતની શરતો અને આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની તથા તમો બીજી તરફવાળા તથા તમારા પછીના વેચાણ લેનારાએ નક્કી કરેલ તમામ શરતોનું સંપુર્ણ પાલન કરવાની શરતે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જેનુ વિગતવાર કિંમતનુ વિભાજન નીચે મુજબ છે.

(i)	.... સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટનું નેટ કારપેટ એરીયા
(ii)	.... સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની
(iii)	.... સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા

<u>કુલ વેચાણ કિંમત અંગે સમજુતી :</u>

(i) *સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટનન્સ પેટે એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જેનો સમાવેશ સદર કુલ વેચાણ કિંમતમા થતો નથી જે રકમ એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુ જ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસિક મેઈન્ટેનન્સ પણ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.*

(ii) *જો લાગુ પડતુ હોય તો જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.*

(iii) *ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઇ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઇપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઇ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે, એટલુંજ નહી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.*

૩૧. વધુમાં સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

: વેચાણ અવેજ પહોચ્યાની વિગત :

રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા................/-	....	....	....
રૂા................/-	....	....	....
રૂા................/-	....	....	....
રૂા....................../-	**(અંકે રૂપિયા**	**..**	**પુરા)**

એ રીતે આ વેચાણ કિંમતના રૂા................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) અમો એક તરફવાળાના કહેવાથી બીજી તરફવાળાના નામે ઉપરોક્ત ચેકોથી તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી ઉપરોક્ત વિગતે ચુકતે વસુલ લીધા છે અને જે પહોચ્યાની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

૩૨. વધુમાં સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે તેમ છતા સદર મિલકતનો ઉપયોગ અ.મ્યુ.કો. દ્વારા બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ કરવાનો રહેશે.

૩૩. 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, બક્ષીસ કરો યા તે તમો તમારૂ દિલ ચાહે તેમ કરવા માલિક મુખત્યાર છો અને સદરહુ મિલકતમાંથી નવેનીધ્ધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈપણ પ્રગટ થાય તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાના નસીબનું છે.

૩૪. સદરહુ મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, નગરપાલિકા વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ ઈત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળાએ ભરેલ છે. તેમ છતાં જો આજદિન પહેલાના તેવા કરવેરા, ટેક્ષ ઈત્યાદી ભરવાના બાકી હોય તો તે તમામ ભરવાની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની છે અને રહેશે અને આજ પછીના તેવા તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, નગરપાલિકા વેરો, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષ, વીજ કંપની તથા કોમન વહીવટી ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ ભરવાની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

૩૫. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઇટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સયુંક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૬. સદર મિલકત સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં તથા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા વીજ કંપનીના 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 અને તે અંગે અમો એક તરફવાળાની જે જે જગ્યાએ સહી મત્તાની જરૂરિયાત ઉભી થાય તે તમામ જગ્યાએ અમો એક તરફવાળા સહી મત્તા કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.

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

૩૮. વધુમાં સદર મિલકતનુ 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 સદર બાંધકામવાળી મિલકત પોતે જાતે તથા પોતાના એન્જીનીયર મારફતે જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તેના બાંધકામથી તેઓ સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે.

૩૯. વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રિઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઇ મંજુરીઓ મેળવવાની

થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઇ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ જે કોઇ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઇ તે તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૪૦. વધુમાં સદર 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 સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઇ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહી.

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

(i) અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ ૦૯/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને સદર ટાઇટલ્સમાં વર્ણવ્યા સિવાય સદર જમીનનુ ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.

(ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી પણ મેળવી આપેલ છે.

(iii) સદર જમીનમાં ટાઇટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઇ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઇ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(iv) અમો એક તરફવાળા સદર મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

(v) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(vi) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદિન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે આજ પછીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(vii) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(viii) સદર "**SAMAY SKY TRACK**" નામની યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ ભવિષ્યમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમ મુજબ જો કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવી એફ.એસ.આઈ. ઉપર કે સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ ઉપર અમો એક તરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહી.

(ix) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજી તરફવાળા સદર મિલકતમાં અથવા સદર મિલકત જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એક તરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એક તરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

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

(i) સદર મિલકતનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને હવેથી સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, વીજ કંપની, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(ii) તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજી તરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાની રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iii) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજી તરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજી તરફવાળા કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે

અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજી તરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(iv) વધુમાં સદર મિલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુ જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાળાએ તેના ઉપર પેનલ્ટી સહિત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(v) વધુમાં દરેક ફ્લેટ/દુકાનના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફ્લેટ/દુકાનની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમપ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીએ પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(vi) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર ફ્લેટના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડિઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(vii) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાન માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(viii) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ રહેણાંકીય/વાણિજ્ય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ

જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(ix) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાનના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર ફલેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળાને ફલેટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો બીજી તરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે. વધુમાં સદર " **SAMAY SKY TRACK** " નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં દરેક બ્લોકમાં કેબલ માટે ડક આપવામાં આવેલ છે તે ડકમા જ ફલેટમાં આવતું તમામ કેબલનું કામ લાવવા, લઈ જવાનું રહેશે બિલ્ડીંગની ફરતે કોઈપણ જાતનું છુટ્ટુ કે કન્સીલ્ડ કેબલીંગ કરવાનું રહેશે નહી.

(x) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક 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 સંપુર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યા સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો 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 વીમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વીમો રદ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી.

(xi) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજી તરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહી કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેંશે નહી અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

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

(xiii) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વીમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(ixv) વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને ફ્લેટના માલિકી હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુ જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપી દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

૪૩. સદરહું "**SAMAY SKY TRACK**" નામની 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 બિલ્ડીંગની 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, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૪૪. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ તમોએ વેચાણ લીધેલ ફલેટ અન્ય કોઇને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ કે મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૪૫. સદરહુ "**SAMAY SKY TRACK**" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં જે કોઈ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ફાયર, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ગાર્ડન વગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર બિલ્ડીંગના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો તથા સહિયારા સહ-માલિકી કબજા હક્કો કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ ભવિષ્યમાં સદર મિલકતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચુકવવાના રહેશે તેમજ સદર જમીનના, ફલેટોના, દુકાનોના વેરાઓ, પાણી વેરા, ઈલેક્ટ્રીક વેરો, ટેક્ષો વિગેરે પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સદર બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદોની "જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલી" છે અને રહેશે તેમજ તે સિવાય આ યોજનાના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને પાણી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન માંથી કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓ માંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઈલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ સાફ સફાઈનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય તેવા તમામ ખર્ચાઓની રકમ તમો બીજી તરફવાળા તથા સદર 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.

૪૬. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલોપ્લીન્થ) માં કોમન/એલોટેડ પાર્કીંગ આપેલ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ પાર્કીંગ એરીયામા જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામા જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કીંગની જગ્યા એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીનેજ રહેશે અને એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેની વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

૪૭. વધુમાં બ્લોક નંબર- "એ" ના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાન આવેલ છે તેઓનો સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ કોમન પાર્કીંગ, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, કંમ્પાઉન્ડ ગાર્ડન, ફોયર વિગેરેમાં કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહી અને તેઓને પોતાના વાહનો ફક્ત તેઓના દુકાનના આગળના ભાગે આવેલ જગ્યામા જ વાહન પાર્ક કરવાના રહેશે અને તેઓને પાણી બ્લોક નંબર- "એ" ના બિલ્ડીંગની કોમન વોટર ટેન્ક માંથી મેળવવાનો રહેશે અને ડ્રેનેજની સુવિધા બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ સુવિધાઓ તેઓએ વાપરવાની નથી અને સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ તેઓએ મેઈન્ટેનન્સની રકમ આપવાની રહેશે.

૪૮. સદર "**SAMAY SKY TRACK**" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં દરેક યુનિટ માટે વોટર મીટર મુકવામાં આવેલ છે તેથી દરેક સભાસદોએ વોટર મીટરના રીડીંગ મુજબ પાણીનું બિલ સર્વિસ સોસાયટીને અલગથી આપવાનું રહેશે.

૪૯. વધુમાં એક તરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ફાયર સેફ્ટી ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એક તરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જીસ એક તરફવાળા નક્કી કરે તે બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહું "**SAMAY SKY TRACK**" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે લીફ્ટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ફાયર સેફ્ટી,

વિગેરેનો વાર્ષિક મેઈન્ટેનેન્સ બીજી તરફવાળાએ દર વર્ષે અલગથી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા કોન્ટ્રાક્ટ રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે.

૫૦. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ફાયર સેફ્ટી, ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા ઈત્યાદી તમામ સહિયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહિયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજી તરફવાળાએ આપવાનો છે. વધુમાં સદર " **SAMAY SKY TRACK** " નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં વેચાણ લેનાર દરેક સભ્યોએ કોમન પેસેજમાં કે તેમના ફલેટના મુખ્ય પ્રવેશ દ્વારની બાજુમાં કોઈપણ જાતનો ફર્નિચર બનાવવાનું રહેશે નહી કે બુટ, ચંપલ મુકવા માટે કોઈ સ્ટેન્ડ કાયમી સ્વરૂપનું કે હંગામી સ્વરૂપનું મુકવાનું રહેશે નહી એટલુંજ નહી, પરંતુ સદર બિલ્ડીંગમાં બિલ્ડીગનું એલીવેશન જળવાઈ રહે તે હેતુથી એ.સી.નું આઉટડોર મુકવા માટે એક તરફવાળાએ જગ્યા નક્કી કરેલ છે તે જગ્યામાં જ બીજી તરફવાળાએ એ.સી. નું આઉટડોર મુકવાનું રહેશે. અન્ય કોઈ જગ્યામાં એ.સી. નું આઉટડોર મુકી શકશે નહી.

૫૧. વધુમાં સદરહુ બિલ્ડીંગવાળી યોજના "**SAMAY SKY TRACK**" ના નામથી ઓળખાશે અને તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો બીજી તરફવાળાને કે બીજા યુનીટ હોલ્ડરને હક્ક રહેશે નહી.

૫૨. વધુમાં સદર યોજનામાં જે ફલેટ/દુકાનનું વેચાણ થવાનુ બાકી છે અને તેનું હાલમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ નથી તેવા ફલેટની સંપુર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે દાવો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહી.

૫૩. વધુમા તમો બીજી તરફવાળાએ સદર 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 ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજી તરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી,

ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઇ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહી.

૫૪. વધુમાં સદર મિલકતનું મેઇન્ટેનન્સ કરવા અર્થે સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી અને/અથવા અમો એક તરફવાળા તથા અમારા એન્જીનીયરો, કામદારો તેમનો સ્ટાફ સદર મિલકતમાં તથા યોજનામાં આવેલ દરેક જગ્યાએ જઇ શકે છે, રીપેરીંગ કામ કરી શકે છે, ગટર લાઇન, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન માટે ખોદકામ કરી શકે છે દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર, રંગકામ કરી શકે છે તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઇ અડચણ ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહીં.

૫૫. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સારી રીતે જાણો છો કે ઉપર ઉપરી ફ્લેટોના બિલ્ડીંગમાં ટોયલેટ વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ઉતરે છે અને તે નીચે કે પડોશીની જગ્યામાં જાય છે એ તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે અને પાણી હોવાથી સહેલાઇથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે અને તે માટે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઇપના સાંધામાથી તથા ટાઇલ્સના સાંધામાંથી ચુવી શકે છે, આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઇલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ હોઇ શકે તેથી તેવી જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે અંગે કોઇ તકરાર બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે નહી.

૫૬. વધુમાં સદર ફ્લેટના બારણા લાકડા માંથી, જ્યારે બારીઓ એલ્યુમિનીયમ સેક્શનમાંથી બનાવેલા છે જે વખત જતા બગડે તથા ચોમાસામાં કાંટ ખાય છે તેમજ લાકડા ફુલી જાય છે અને તે માટે ગમે તેટલા પ્રયત્ન કરીએ તો પણ તે સામે કશુ કરી શકાતુ નથી તેથી તે અંગે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કોઇ ફરિયાદ કરવાની રહેશે નહીં કે તે અંગે એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૫૭. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટો મુકાવેલ છે તે લીફ્ટો અમો એક તરફવાળાઓ પોતે જાતે બનાવેલ નથી તે માટે પ્રતિષ્ઠીત કંપનીને કોન્ટ્રાક્ટ આપેલ છે અને તેવી પ્રતિષ્ઠીત કંપનીએ પોતે જાતે લીફ્ટનુ મેન્યુફેક્ચરીંગ કરી કંપનીના જાણકાર ટેકનીશીયન્સ દ્વારા લીફ્ટો બિલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઇ જાનહાની થાય કે કોઇ દુર્ઘટના થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તે લીફ્ટો બનાવનાર કંપનીની રહે છે જેમાં એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી નથી એટલુંજ નહી પરંતુ લીફ્ટએ ઇલેક્ટ્રીક સાધન છે જેનો ઉપયોગ યોગ્ય રીતે સાચવીને કરવામાં આવે અને વખતો વખત તેને સર્વિસ કરવામાં આવે તો તેને લાંબાગાળા સુધી તેને કશુ થાય નહી, પરંતુ બેદરકારી રાખી તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો તે વારેઘડીયે બગડી શકે છે તેથી જો લીફ્ટ બગડી જાય તો તેની ફરીયાદ જે તે મેન્યુફરેક્ચરીંગ કંપનીને કરવાની રહેશે.

૫૮. વધુમાં સદર બિલ્ડીંગ હાઈરાઈઝ હોઈ તેમાં ફાયર સેફ્ટીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે જે લગાવવા માટે પ્રતિષ્ઠીત કંપનીની નિમણુંક કરવામાં આવેલ છે અને તેવી કંપની દ્વારા ફાયર સેફ્ટીના બાટલા તથા પંપ ઈત્યાદી મુકવામાં આવેલ છે તેથી એક તરફવાળા દ્વારા જણાવવામાં આવે છે કે સદર ફાયર સેફ્ટીના સંસાધનો લાંબા ગાળે પડ્યા રહેથી જામ થઈ શકે છે તેથી સદર ફાયર સેફ્ટીના સંસાધનો જાણકાર ટેકનીશીયન્શ દ્વારા નિયમીત સમયાંતરે ચકાસણી કરાવી લેવાની રહેશે તેનુ મેઈન્ટેનન્સ કરાવી લેવાનુ રહેશે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૫૯. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતમાં જે કોઈ ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ ઈત્યાદી વાપરેલ છે તે બ્રાન્ડેડ કંપનીની વાપરવામાં આવેલ છે તે તેવી કંપનીઓએ તેની વોરંટી આપેલ છે જે વોરંટી કાર્ડની નકલ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં સદર વસ્તુ બગડી જાય તો તેની ફરિયાદ સદર કંપનીઓને કરવાની રહેશે અને તેઓના પાસેથી સદર વસ્તુ રીપેર કરવાની રહેશે અને જો તેવી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ વોરંટી સમયગાળામાં રીપેર ન કરી આપે તો તેઓના સામે કાયદેસર પગલા લેવાના રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૬૦. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથી જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ હોવાનુ ગણાશે સદર 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 સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૬૧. સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી અને આ નિકોલ પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવે છે, તે વિસ્તાર શાંત વિસ્તાર છે અને અશાંત વિસ્તાર નહોતા અને નથી તેથી સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર તબદિલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી.

૬૨. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૬૩. આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ, પરચુરણ ખર્ચ, તથા વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે. તેમજ સદરહું મિલકત અંગે મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ-

૩૨ (ક) હેઠળ કે અન્ય કોઈ કલમ હેઠળ જે કાંઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની આવે તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે અને તેમા અમો એક તરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૬૪. વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૬૫. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ અમો એક તરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

૬૬. આ કરાર ની કોઈ પણ જોગવાઈ , ઉક્ત અધિનિયમાન અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનમાલપાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો , આવી જોગવાઈઓ , તે આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમાન અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણ માં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરાર ની બાકી ની જોગવાઈઓ , આ કરાર ના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે

પરિશિષ્ટ-૧

*રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-નિકોલની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર- ૩૬૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૭૬૮૯ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ- ૧૦૧ (નિકોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૩૦૭૫ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫ આપવામાં આવેલ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સમચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "***SAMAY SKY TRACK***" નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર- "**.......**" ના **.............** ફલોરમાં આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર- **.........** ક્ષેત્રફળ **.........** સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... સમચોરસમીટરની બાલ્કની અને .... સમચોરસમીટર વોશ એરીયાના બાંધકામ સહિતની કુલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરની જમીન સહિતની મિલકત...*

<u>સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :</u>

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

પરિશિષ્ટ-૨

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમાં બે લીફ્ટ
૨. સીડી/દાદર રેલીંગ સાથે
૩. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક
૪. ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક
૫. ૨૪ કલાક વોટર સપ્લાય
૬. ડ્રેનેજ
૭. કમ્પાઉન્ડ વોલ
૮. આર.સી.સી. રોડ
૯. આકર્ષક મેઈન ગેટ સિકયોરિટી કેબીન સાથે
૧૦. સી.સી.ટી.વી.કેમેરા
૧૧. ફાયર સેફ્ટી
૧૨. ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન
૧૩. બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગ
૧૪. લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે-એરીયા, બાસ્કેટબોલ કોર્ટ, ઝુલા અને સીટીંગ એરીયા, ગઝેબો
૧૫. લાઈબ્રેરી, જીમ્નેશીયમ, મલ્ટીપર્પઝ હોલ, ઈન્ડોર ગેમ્સ
૧૬. ટેરેસમાં યોગા માટે જગ્યા, ઓપન એર થિયેટર, સીટીંગ

મિલકતનું સરનામું : *ફ્લેટ/દુકાન નંબર-.....,*
*"**SAMAY SKY TRACK**", પારસ ગેલેક્ષી ફ્લેટની સામે, સત્વ શારદા - ૨ ફ્લેટની બાજુમાં, હરિદર્શન ચાર રસ્તા, નિકોલ, અમદાવાદ.*

એક તરફવાળાની સહી : ....

બીજી તરફવાળાની સહી : ....

મિલકતનું સરનામું	**:**	*ફ્લેટ/દુકાન નંબર-.....,* *"***SAMAY SKY TRACK***", પારસ ગેલેક્ષી ફ્લેટની સામે, સત્વ શારદા - ૨ ફ્લેટની બાજુમાં, હરિદર્શન ચાર રસ્તા, નિકોલ, અમદાવાદ.*
એક તરફવાળાની સહી	**:**	....
બીજી તરફવાળાની સહી	*:*	....

એ રીતેના નંબર માપ તથા ખુંટચાર 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 વાંચી 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 ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે . ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખ .... ના રોજ કરેલ છે.

અત્રે .... મતુ અત્રે ....
શાખ

એક તરફવાળાઃ **સાક્ષીઓ**

''પ્રાર્થના કોર્પોરેશન'', *એ નામની એક ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના ભાગીદાર શૈલેષકુમાર બળદેવભાઈ પટેલ*

ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું

પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા/વેચાણ આપનાર : **ફોટો** **ફીંગરપ્રિન્ટ**

"પ્રાર્થના કોર્પોરેશન", *એ નામની એક ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના ભાગીદાર શૈલેષકુમાર બળદેવભાઈ પટેલ*

બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનાર :

....