-ઃ વેચાણ દસ્તાવેજ ઃ-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - સોલા ગામની સીમનાં (એ) સર્વે નંબરઃ ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૧૩૯૬ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૩૬૪૨ ની એમ મળીને કુલ ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની બિનખેતીની જમીન કે જે જમીન ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૧ (ઓગણજ - સોલા - ભાડજ) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની તરીકે આવેલ છે. જ્યારે ટી.પી.સ્કીમ અન્વયેની કપાત જમીનનું પાનીયું (એ) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૯૩૧ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૯ ની જમીનનું બનેલ છે તેવી બીનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલા પ્લોટો કે જે “ **શ્રી ગ્રીન વિલા** ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ પ્લોટવાળી મીલકત તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હક્કો સહીતની મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા..........................**
અંકે રૂપીયા .... પુરાનો.

વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા :–

⇨ સ્કાયંગ રીયલ્ટી લીમીટેડ **PAN : ABACS 4367 G**
(SKYANG REALTY LIMITED)
એ નામની કંપની કે જે ધી કંપની એક્ટ - ૨૦૧૩ નાં કાયદા અન્વયે તારીખ : ૧૨-૦૬-૨૦૧૮ નાં રોજ સીઆઈએન નંબર : U 45309 GJ 2018 PLC 102769 થી નોંધવામાં આવેલ છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : ૪૦૫, સુયોજન, ચોઈસ રેસ્ટોરન્ટની સામે, પ્રેસીડેન્ટ હોટેલની પાસે, નવરંગપુરા, અમદાવાદના સરનામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર :- રાજેશ ચીનુભાઈ શાહ

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘અમો’’ અને અગર ‘‘વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા’’ એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર કંપનીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર કંપનીનાં હાલનાં તથા વખતો - વખતનાં ડિરેક્ટરો, હોદ્દેદારો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા :–

(૧) .... **PAN : ....**
પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....
....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘તમો’’ અને અગર ‘‘વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા’’ એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - સોલા ગામની સીમનાં (એ) સર્વે નંબરઃ ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૧૩૯૬ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૩૬૪૨ ની એમ મળીને કુલ ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની બિનખેતીની

જમીન કે જે જમીન ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૧ (ઓગણજ - સોલા - ભાડજ) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની તરીકે આવેલ છે. જ્યારે ટી.પી.સ્કીમ અન્વયેની કપાત જમીનનું પાનીયું (એ) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૯૩૧ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૯ ની જમીનનું બનેલ છે તેવી બીનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલા પ્લોટો કે જે " **શ્રી ગ્રીન વિલા** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ રહેણાંકના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... ની ચો.મીટર : .... ની નેટ પ્લોટની જમીન તેમજ આંતરિક રોડ, રસ્તાની જમીનમાં વરાડે પડતી ચો.મીટર : .... તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વરાડે પડતી ચો.મીટર : .... એમ મળી કુલ ચો.મીટર : .... ની ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''મજકુર મીલકત'' અથવા '' સદરહુ મીલકત '' એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) એ :- સદર સર્વે નંબર : ૪૭ / ૧ / ૨ ની કુલ ચો.મીટર : ૨૩૨૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૧ (ઓગણજ - સોલા - ભાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની વરાડે ચો.મીટર : ૧૩૯૬ ની જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ અન્વયે મે.જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ તારીખ : ૦૯-૦૪-૨૦૨૨ ના રોજ અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમના તારીખ : ૦૭-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ નંબર : ક્રમાંક. ૩૦૫૫ / ૦૭ / ૧૭ / ૦૫૮ / ૨૦૨૨ થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની ચો.મીટર : ૧૩૯૬ ની જમીનને મલ્ટીપર્પઝ બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૯૩૩, તારીખ : ૦૭-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૧૧-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. જે એન્ટ્રી પ્રમાણીત કરીને ટી.પી.સ્કીમ અન્વયે કપાત જમીનનું પાનીયું સર્વે નંબર : ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૯૩૧ ની જમીનનું બનેલ છે.

બી :- સદર સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ ની કુલ ચો.મીટર : ૬૦૭૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૧ (ઓગણજ - સોલા - ભાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની ચો.મીટર : ૩૬૪૨ ની જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯

ની કલમ-૬૫ અન્વયે મે.જીલ્લા ક્લેક્ટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ તારીખ : ૦૪-૦૪-૨૦૨૨ ના રોજ અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમના તારીખ : ૦૭-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ નંબર : ક્રમાંક. ૩૦૫૩ / ૦૭ / ૧૭ / ૦૫૮ / ૨૦૨૨ થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની ચો.મીટર : ૩૬૪૨ ની જમીનને મલ્ટીપર્પઝ બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૯૩૨, તારીખ : ૦૭-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૧૧-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. જે એન્ટ્રી પ્રમાણીત કરીને ટી.પી.સ્કીમ અન્વયે કપાત જમીનનું પાનીયું સર્વે નંબર : ૪૭/૨/ પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૯ ની જમીનનું બનેલ છે.

(૩) સદર (એ) સર્વે નંબરઃ ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૧૩૯૬ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૩૬૪૨ ની એમ મળીને કુલ ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની બિનખેતીની જમીન કે જે જમીન ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૧ (ઓગણજ - સોલા - ભાડજ) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની તરીકે આવેલ છે. જ્યારે ટી.પી.સ્કીમ અન્વયેની કપાત જમીનનું પાનીયું (એ) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૯૩૧ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૯ ની જમીનનું બનેલ છે તેવી બીનખેતીની જમીન (૧) દિનેશ કેશવલાલ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૩૦ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૨) સંજયકુમાર રમેશભાઈ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૧૦ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૩) ધર્મેશ કિશોરદાસ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૧૦ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૪) ઈલેશકુમાર નંદુભાઈ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૧૦ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૫) જગદીશકુમાર સોમાભાઈ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૧૦ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૬) રાકેશ રમેશભાઈ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૧૦ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૭) કિર્તીકુમાર બેચરભાઈ ગમારા (વણ વહેંચાયેલ ૫ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૮) જયશ્રીબેન પિયુષભાઈ ઠક્કર (વણ વહેંચાયેલ ૫ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૯) હર્ષિલ ચંદ્રકાંતભાઈ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૨.૫ % હિસ્સા પ્રમાણે) (૧૦) અપૂર્વ ચંદ્રકાંતભાઈ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૨.૫ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૧૧) દેવલ ગીરીશભાઈ પટેલ (વણ વહેંચાયેલ ૨.૫ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૧૨) રોમા ચેતનભાઈ પટેલ તથા (૧૩) તૃપલ ચેતનભાઈ પટેલ (નંબર : ૧૨ તથા ૧૩ સંયુક્ત રીતે વણ વહેંચાયેલ ૨.૫ % હિસ્સા પ્રમાણે) ની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી અને તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનાર - સ્કાયંગ રીયલ્ટી લીમીટેડએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના મે.સબ -

રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૨૨-૦૯-૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૨૧૧૧૪ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૦૧૬૩, તારીખ : ૨૬-૦૯-૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૧૪-૧૧-૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૪) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર “ શ્રી ગ્રીન વિલા ” ના નામથી રહેણાંકના પ્લોટોની યોજના રજુ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીનમાં આંતરિક રોડ તથા કોમન પ્લોટમાં તમો વેચાણ લેનાર કે “ શ્રી ગ્રીન વિલા ” નામની યોજનાના પ્લોટ હોલ્ડરોનો જે કાંઇ પ્રપોઝનેટ હકક હિસ્સો પોષાતો આવેલો છે તે હકક હિસ્સો વાપરવાનો હકક તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોનો સહિયારો ગણાશે. તેમજ સબ - પ્લોટના વખતો વખતના માલિકો પોતાની જમીનમાં રહેણાંક પ્રકારનું બાંધકામ કરે કરાવે તો તે તમો વેચાણ લેનારે કે “ શ્રી ગ્રીન વિલા ” ના પ્લોટ હોલ્ડરોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર કરવા કરાવવાનો નથી.

(૫) અમો લખી આપનારે રહેણાંક ઝોન - ૩ ના નિયમોનુસાર અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં મુકેલ “ શ્રી ગ્રીન વિલા ” નામની યોજનાની કોમન વપરાશની સ્થાવર તથા જંગમ મીલકતોમાંના કોમન સહ વપરાશની સ્થાવર તથા જંગમ મીલકતોના વગર વહેચાયેલ હક્ક સહિતની નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમો વેચાણ લેનારને ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત **રૂા.................... અંકે રૂપીયા ....** પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને તેનો એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જે બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : **.................** ના રોજ અનુક્રમ નંબર : **.................** થી નોંધવામાં આવેલ. જે બાનાખતની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને પાલન કરવાનું કબુલ મંજુર રાખે છે. જેનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી મળેલ છે.

રૂા.

રૂા.

રૂા................ અંકે રૂપીયા .... પુરા.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી અવેજ મળી ચુકેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનારને ચુકતે મળ્યા છે અને ચુક્તે અવેજ મળ્યાનું અમો વેચાણ આપનાર કબુલ કરીને તેની આથી આ પહોંચ આપીએ છીએ અને અવેજની તમામ પ્રકારની જવાબદારી માંથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને મુક્ત કરીએ છીએ.

(૬) વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે કે ..

એ). સદરહુ " શ્રી ગ્રીન વિલા " નામની યોજનામાં રાખેલ / રાખવામાં આવનાર અને આવેલ કોમન યુટીલીટી, કોમન પ્લોટ, આર.સી.સી. રોડ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, બોરવેલ વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે મેઈન્ટેનેન્સ તથા વપરાશ વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે અન્ય પ્લોટ ધારકો સાથે સહિયારામાં સુમેળ પૂર્વક કરવાનો છે.

બી). સદર " શ્રી ગ્રીન વિલા " નામની યોજનામાં તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે તમામ પ્રકારની સમજણ આપીને રહેણાંક ઝોન - ૩ ટાઈપના પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે અને તે અનુસાર અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન / જી.ડી.સી.આર. ની ગાઇડ લાઇન મુજબનું નિયમ પ્રમાણેનું બાંધકામ મળવાપાત્ર છે. તેમજ તેના તમામ નિયમો વેચાણ લેનારે સમજી લીધેલા છે અને તે બાબત વેચાણ લેનારને અનુરૂપ હોઇ તે તમામ હકિકતો સમજી વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખેલ છે.

સી). સદરહુ " શ્રી ગ્રીન વિલા " નામની યોજનામાં પ્લોટ ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અને જયારે અન્ય એસોસીએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે.

તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું વાર્ષિક મેઇન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં ચુક / કસુર કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવુ એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઇ જ વાંધો લઇ શકશે નહિ અથવા તેવી ચુક / કસુર બદલ મેઈંટેઈનન્સ એસોસીએશન / સોસાયટી દ્વારા જે દંડ તથા મેઈન્ટેનન્સની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે વેચાણ લેનારે વિના વિલંબે ભરવાનો રહેશે.

ડી). સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઇને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય, તે જ હેતુસર ભોગવો, તેમજ અમો વેચાણ આપનારે પ્લોટીંગ અંગેના પ્લાન પાસ કરાવીને આપેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારે તમારી જરૂરીયાત મુજબ બાંધકામ અંગેના પ્લાન પાસ કરાવીને બાંધકામ કરી શકશો અને તમો વેચાણ લેનારે પોતે કંઇક નવું બાંધકામ કરવું હોય કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો હોય તો વેચાણ લેનારે પોતાના ખર્ચે અને જોખમે રિવાઇઝ પ્લાન પાસ કરાવી મળતી એફ.એસ.આઇ. પ્રમાણે રહેણાંક ઝોન - ૩ ને અનુરૂપ બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેવા પ્લાન પાસ કરાવવા સારુ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ તેમજ તે અંગે અન્ય કોઇની સહિઓ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે વેચાણ લેનારે પોતે પોતાના ખર્ચે મેળવવાની રહેશે. તેમાં વેચાણ આપનારની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહિ. સદરહુ મીલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતાની અંગત જવાબદારીએ બાંધકામ કરી - કરાવીને તેમાં વસો - વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ આપો વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હક્કદાર છે. સદર યોજનાની સહિયારી જમીનમાં પણ તમો વેચાણ લેનારનો વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હક્ક રહેશે. સદરહુ " શ્રી ગ્રીન વિલા " માં વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે પ્લોટીંગ અંગેના પ્લાન પાસ કરાવીને ખુલ્લો બિનખેતીનો પ્લોટ વેચાણ કરેલ છે અને તે તમામ બાબત સમજીને તે શરતોને આધિન વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

ઇ). તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલક્તનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે. જે કબજો તમો વેચાણ લેનારે સંભાળી લીધેલ છે. તેનાથી તમો વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. સદરહુ મીલક્ત અંગેનાં કર વેરાઓ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સ્ટ્રીટ લાઇટ વિગેરેનું મેઇન્ટેનન્સ, સીકયોરીટી સ્ટાફનો ખર્ચ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે. આ રકમ ચુકવવા અંગેની તમામ જાણકારી તમો વેચાણ લેનારએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને મેળવી છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો વેચાણ આપનાર બંધાયેલા નથી તેમજ લેટ પેમેન્ટ અંગેનો જે દંડ વેચાણ આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

એફ). તમો વેચાણ લેનારને આ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઇલેકટ્રીકલ લાઇનો વિગેરેના ઉપયોગમાં સહિયારા અને સામુહિક હક્ક સિવાય કોઇ આગવો માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિ. તમો વેચાણ લેનાર આ સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કે અન્ય પ્લોટોનો નિકાલ કરવા સામે કોઇપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી / કરાવી શકશો નહિ તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહિ મેળવે, તેની તેઓ વેચાણ આપનારને ખાત્રી આપે છે.

જી). આ સ્કીમમાં જે પ્લોટ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે પ્લોટો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તે તમામના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર કબજો, ભોગવટો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનો છે અને ગણાશે. તેમજ અમો વેચાણ આપનાર તેવા તમામ પ્લોટનો નિકાલ તેમની ઇચ્છા અનુસાર કરી શકશે. તેમાં વેચાણ લેનારને કોઇ હક્ક નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે કોઇ હક્ક કરવાનો નથી.

એચ). વેચાણ લેનાર તેમજ તેમના પ્લોટના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે તેમના પ્લોટનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી.

આઈ). વેચાણ લેનારને જે હેતુ માટે પ્લોટ આપવામા આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ

માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટે જ આ પ્લોટ વાપરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔધોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.

જે). સદરહુ પ્લોટની જમીન ઉપર તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જયારે પણ બાંધકામ કરવામાં આવે ત્યારે નિયમ મુજબનું માર્જીન છોડીને યોગ્ય બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તેમજ બાંધકામ કરતાં સમયે અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરોને અડચણરૂપ ના થાય તેનું ધ્યાન વેચાણ લેનારે રાખવાનું રહેશે.

કે). વેચાણ લેનાર પોતાના પ્લોટમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશુ જ બહાર નાખશે નહિ. તેમજ અન્ય પ્લોટની જમીનમાં નાખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.

એલ). વેચાણ આપનાર દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી વેચાણ આપનારના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.

એમ). વેચાણ લેનારના આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ સરનામે જો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલેલી હશે તો તેનાથી વેચાણ લેનારને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. તેનું રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી વેચાણ આપનારની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે.

એન). તમો વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા પ્લોટની જમીન જોઈ તપાસીને માપી - મપાવી લીધેલ છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ નથી કે કોઈનું કોઈપણ જાતનું દબાણ નથી.

(૭) વધુમાં વેચાણ આપનારે જણાવેલું છે તથા વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે.,

એ). સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે “ શ્રી ગ્રીન વિલા ” તરીકે ઓળખાશે અને તેના

નામમાં કોઇ ફેરફાર ભવિષ્યમાં કરવા-કરવાનો નથી.

બી). સદરહુ પ્લોટ તમો વેચાણ લેનારે કોઇપણ પ્રકારે કોઇને પણ ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો પ્લોટ ધરાવનારે રચાનાર સોસાયટી / એસોસીએશનની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને તેવા પ્લોટનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતમાં બાંધકામ કરીને કોઇને ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને અંગેની જરૂરી પરમીશન સર્વિસ સોસાયટીની લઇને જ આપવાનો રહેશે. તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે સ્કીમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

સી). આજ પછી જો કોઇ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઇ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ પ્લોટ ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે અને તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

ડી). સદરહુ મીલકત બાબતે આ સિવાય આજ પછી કોઈપણ જાતનો સર્વિસ ટેક્ષ કે પ્રોપર્ટી ટેક્ષ ભરવાનો આવે તો તે વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ કિંમત સિવાય ભોગવવાનો છે.

(૮) સદર “ શ્રી ગ્રીન વિલા ” માં પ્લોટ ખરીદનારા પ્લોટમાં બાંધકામ કરાવે અને તેવા બાંધકામમાં સરકારી નિયમ મુજબ ભવિષ્યમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર થાય તો તે લેવાના હક્ક તમો વેચાણ લેનારના રહેશે.

(૯) સદરહુ મીલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુ. વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજદિન 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 સ્કીમનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૧૦) સદરહુ સમગ્ર જમીનના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ અને કોઈપણ પ્રકારના બોજા વગરના હોવા અંગેનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે. જે ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે. જે વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે અને વેચાણ આપનારને આ તમામ જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ.

(૧૧) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીનો કે કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી. જેથી વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહિ.

(૧૨) તમામ પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે આ પ્લોટ અંગે જે કોઇ કરારો થયા છે/થવાના છે. તેનું તેઓએ પાલન કરવાનું છે.

(૧૩) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજ રોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોચો વિગેરે સોપેલા છે.

(૧૩) સદરહુ વેચાણ આપેલ મીલકતને લઇને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઇપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એકટ - ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૧૪) આ લેખની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ્દ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની

જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

(૧૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે. સદરહુ મીલકત બાબતે ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની થાય તો તે બાબતની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

-: પરીશીષ્ટ :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - સોલા ગામની સીમનાં (એ) સર્વે નંબરઃ ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૧૩૯૬ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૩૬૪૨ ની એમ મળીને કુલ ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની બિનખેતીની જમીન કે જે જમીન ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૧ (ઓગણજ - સોલા - ભાડજ) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની તરીકે આવેલ છે. જયારે ટી.પી.સ્કીમ અન્વયેની કપાત જમીનનું પાનીયું (એ) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૯૩૧ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૯ ની જમીનનું બનેલ છે તેવી બીનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલા પ્લોટો કે જે " **શ્રી ગ્રીન વિલા** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ રહેણાંકના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... ની ચો.મીટર : .... ની નેટ પ્લોટની જમીન તેમજ આંતરિક રોડ, રસ્તાની જમીનમાં વરાડે પડતી ચો.મીટર : .... તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વરાડે પડતી ચો.મીટર : .... એમ મળી કુલ ચો.મીટર : .... ની ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકત.

" શ્રી ગ્રીન વિલા "ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૬
પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ
ઉત્તરે :- ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ
દક્ષીણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૧

વેચાણ આપેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એ રીતેના નંબરોમાપ તથા ખુંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તથા તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, બિનિકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં કરેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારને તેમજ તમો લખાવી લેનારને તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ,વાલી, વારસો, સક્સેશરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, આજ તારીખ : - -૨૦૨૩ ના દિને.

(વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

⇨ સ્કાયંગ રીયલ્ટી લીમીટેડ
ના વતી અને તરફથી તેના
અધિકૃત ડિરેકટર :-
રાજેશ ચીનુભાઇ શાહ ____________________

(સાક્ષીઓ)

૧ ____________________

૨ ____________________

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- શ્રી ગ્રીન વિલા, સોલા, અમદાવાદ.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહિ ______________________

(વેચાણ આપનારની સહિ)

મીલકત રાખનારની સહિ ______________________

(વેચાણ લેનારની સહિ)

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- શ્રી ગ્રીન વિલા, સોલા, અમદાવાદ.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહિ ____________________
(વેચાણ આપનારની સહિ)

મીલકત રાખનારની સહિ ____________________
(વેચાણ લેનારની સહિ)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.

(વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

⇨ <u>સ્કાયંગ રીયલ્ટી લીમીટેડના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર :- રાજેશ ચીનુભાઈ શાહ</u>

(લખાવી લેનાર – વેચાણ લેનાર – બીજીતરફવાળા)

આજ તા.   માહે   સને-૨૦૨૩
રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - સોલા ગામની સીમનાં (એ) સર્વે નંબરઃ ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૧૩૯૬ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૨ ની ચો.મીટર : ૩૬૪૨ ની એમ મળીને કુલ ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની બિનખેતીની જમીન કે જે જમીન ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૧ (ઓગણજ - સોલા - ભાડજ) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪૩ ની ચો.મીટર : ૫૦૩૮ ની તરીકે આવેલ છે. જયારે ટી.પી.સ્કીમ અન્વયેની કપાત જમીનનું પાનીયું (એ) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૧ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૯૩૧ ની તથા (બી) સર્વે નંબર : ૪૭ / ૨ / પૈકી ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૯ ની જમીનનું બનેલ છે તેવી બીનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલા પ્લોટો કે જે " **શ્રી ગ્રીન વિલા** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મીલકત.

વેચાણ દસ્તાવેજ

BALCHANDBHAI K. PATEL ASSOCIATES
MANISH K. PATEL (ADVOCATE)
CHIRAG D.PATEL (ADVOCATE)
AMIT D.PATEL (ADVOCATE)
7/A, First Floor, Jay Jalaram Society, Opp. Jain Temple, Nr. Vyas Vadi Char Rasta, Nava Vadaj, Ahmedabad.
Phone (O) 27645894
(M) 98259 40880.
(M) 97273 44333
(M) 97272 44333