વેચાણ દસ્તાવેજ

RERA REG NO :

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવા**માં** આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ **"આરાધના સ્કાય"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ યુનિટોની યોજનામાં **બ્લોક .....ના........** ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં............. વાળી મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.............../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો.

એક તરફવાલા / વેચાણ આપનાર :-

મે.ગણેશ ઈન્ફ્રા

PAN NO : AAUFG 8025 D

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : આરાધના સ્કાય, ડીવાઈન લાઈફ સ્કુલ રોડ, કળશ-૨ ની બાજુમાં, લાંભા વટવા કેનાલ રોડથી અંદર, નારોલ(વટવા), અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે, તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.

રમેશભાઇ પાંચાભાઇ માંગરોળીયા.

ઉ.આ.વ.પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી: મજકુરના.

AADHAR NO : 5617 6088 3849

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા, લખીઆપનાર, વેચાણ આપનાર, જમીન માલીક, અમો, અમારા, કંપની એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા એક તરફવાળાના હાલના તથા વખતોવખતના મેનેજીંગ- ડીરેકટરો, ડીરેકટરો, હોદેદારો, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે"

બીજી તરફવાળા / વેચાણ લેનાર :-

શ્રી

ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો:- વેપાર, ધર્મ:- હિન્દુ, રહેવાસી:- અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા, વેચાણ લેનાર, લખાવી લેનાર, તમો, તમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(૧)... જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબર: ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૬૯/૧ મુજબની **૪૨૪૯** ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન તથા તેની સાથે પરાપુર્વથી ચાલતા આવેલ તેમજ તેની સાથે જોડયેલા આકાશ થી પાતાળ સુધીના તમામ પ્રકારના હદ, હકકો, હિસ્સો, તેમજ જવા-આવવાના, ચાલ નિકાલના હકકો સહિતની કુલ સઘળી બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. અને જે રેવન્યું રેકર્ડમાં પણ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે. મજકુર જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર અગર સદર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨)... જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર: ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી.

જમીન સૌ પ્રથમ સને ૧૯૭૩ ની સાલમાં શ્રી ધુળાજી ફુલાજીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણામાં તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલ હતી. ત્યારબાદ શ્રી ધુળાજી ફુલાજીનું તારીખ: ૨૫/૦૭/ ૧૯૮૨ નાં રોજ બિનવસીયતે અવસાન થવાની તેમની સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવા પોતે જાતે તથા સગીર પુત્રો એટલે કે (૨) ભીખાભાઇ ધુળાજી અને (૩) દશરથભાઇ ધુળાજીના વાલી તરીકે (૪) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૫) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીના નામો વારસાઇ હકકોને આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૨૩-૧૦-૧૯૮૨ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૯૭૦૪ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/રિવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની કુલ એકર ૧ તથા ગુંઠા ૩૦ એટલે કે ૭૦૮૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા અન્ય જમીનો (૧) શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવા (૨) સગીર ભીખાભાઇ ધુળાજી અને (૩) સગીર દશરથભાઇ ધુળાજી (૪) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૫) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીનાં સંયુકત ખાતે ચાલતી હતી તે કુલ જમીન તથા અન્ય જમીનોમાંથી (૧) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૨) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીનો પોષાતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રાજીખુશીથી કોઇપણ જાતનો અવેજ માંગ્યા કે મેળવ્યા સિવાય હરહમેંશ માટે તેઓની માતૃશ્રી એટલે કે શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવા અને સગીર ભાઇઓ એટલે કે (૧) સગીર ભીખાભાઇ ધુળાજી તથા (૨) સગીર દશરથભાઇ ધુળાજીની તરફેણમાં જતો યાને વેવ કરેલ. જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૨૩-૧૦-૧૯૮૨ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૯૭૦૫ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૪) વધુમાં સદર જમીનના અગાઉના માલીક શ્રી ધુળાજી ફુલાજી એ તેમની હયાતી દરમ્યાન સદર જમીન ઉપર ધી વટવા ગૃપ સેવા સહકારી મંડળી લી.માંથી ધિરાણલઇ બોજો કરેલ જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૭૫૭૦ થી તારીખ : ૩૦-૦૬-૧૯૭૩ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ સદર જમીન ઉપર વ્યાજ સહિત ભરપાઇ થઇ ગયેલ હોઇ જે તે સમયના જમીન માલીકએ સદર મંડળી દ્વારા બોજો કમી કરવાનો તારીખ : ૦૨-૦૯-૨૦૦૧ના રોજનો દાખલો રજુ કરવાથી બીજા હકકમાં બોજા મુકતીની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૨૦૫૧ થી તારીખ : ૨૪-૦૧-૨૦૦૨ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવ્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૫) મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ની કુલ ૭૦૮૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા અન્ય જમીનો (૧) શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવા (૨) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાજી તથા (૩) શ્રી

દશરથભાઇ ધુળાજીના સંયુકત ખાતે ચાલતી હતી. ત્યારબાદ ઉપરોકત સહમાલિકો પૈકી શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવાનું તારીખ : ૦૭-૦૯-૨૦૦૧ના રોજ બિનવસીયત અવસાન થતા તેમના હિન્દુ કાયદા અનુસાર તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાજી અને (૨) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાજી (૩) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૪) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરી આવેલ છે પરંતુ તેમના બંન્ને પુત્રોના નામો સદર જમીન તથા અન્ય જમીનોના રેવન્યુ રેકર્ડમાં પહેલાથી ચાલતા હોવાથી સદર જમીન તથા અન્ય જમીનોના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી તેમનું નામ કમી કરી તેમની બન્ને દિકરીઓ એટલે કે (૧) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૨) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીના નામો તેઓના બંન્ને ભાઇઓ સાથે સહ માલિકો તરીકે સરખે હિસ્સે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૫૭૨૭ થી તારીખ : ૦૪-૦૨-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્રારા તારીખ: ૧૯-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૬) ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ની કુલ એકર-૧, ગુંઠા-૩૦ એટલે કે ૭૦૮૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા અન્ય જમીનોમાંથી (૧) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૨) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીનો પોષાતો વગર વહેંચાયેલો હકક, હિત, હિસ્સો રાજીખુશીથી કોઇપણ જાતનો અવેજ માંગ્યા કે મેળવ્યા સિવાય હરહંમેશ માટે તેઓના બંન્ને ભાઇઓ એટલે કે (૧) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાજી અને (૨) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાજીની તરફેણમાં જતો ચાને વેવ કરેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૫૮૭૯ થી તારીખ : ૨૨-૦૪-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્રારા તારીખ : ૨૨-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૭) ત્યારબાદ (૧) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાભાઇ તથા (૨) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાભાઇએ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં: ૬૩૬ની કુલ ૭૦૮૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન શ્રી ઉમંગભાઇ હરીભાઇ ઠકકરને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તે બદલનો એક રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ જે બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ-૫ (નારોલ)ન મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ઓફીસમાં તારીખ: ૨૯-૧૦-૨૦૦૯ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. ૭૩૨૬ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ.

(૮) ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ તથા અન્ય સર્વે નં. ૬૪૨/૨ એમ બંન્ને સર્વે નંબરોની કુલ મળી ૧૪૬૫૪ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬)માં થતા સદર બંન્ને સર્વે નંબરોની જમીનને ત્રણ અલગ-અલગ ફાઇનલ પ્લોટો એટલે કે (૧) ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૨૧૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન (૨) ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૨ ની ૨૧૪૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન (૩) ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૩ ની ૪૫૪૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલ અને તે અંગે ટાઉન પ્લાનીંગ

ઇન્સપેકટર, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ફોર્મ "એફ" આપવામાં આવેલ.

(૯) વધુમાં મોજે વટવા, તા. દશક્રોઇની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૨૧૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોવાળી જમીન અંગે જિલ્લા કલેકટર સાહેબ અમદાવાદના હુકમ નંબરઃ જમીન/પ્રસપ્ર/વટવા/એસઆર-૯૪/૧૦ તારીખઃ ૧૨/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ હુકમ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમીયમની રકમ રૂા. ૪૨,૧૪,૦૦૦/- પુરા, તારીખઃ ૨૮-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજની પહોંચ નં. ૫૦ થી જમીનના કબજેદારોએ ભરપાઇ કરી આપતાં બિનખેતી હેતુ માટે પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણો વેચાણ/તબદીલી કે હેતુફેર માટે ગણોતધારા તથા અન્ય કાયદાકીય જોગવાઇઓની આધીન શરત નં. ૧ થી ૭ને આધીન રહી પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોમાંથી મુકતી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૦૭૧ થી તારીખ : ૦૩-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૨૯-૦૯-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ મોજે વટવા, તા. દશક્રોઇની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૨ની ૨૧૪૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોવાળી જમીન અંગે જિલ્લા કલેકટર સાહેબ અમદાવાદના હુકમ નં. જમીન/પ્રસપ્ર/વટવા/એસઆર-૮૮/૧૦ તારીખઃ ૧૨/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ હુકમ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમીયમની રકમ રૂા. ૪૨,૮૪,૦૦૦/- પુરા, તારીખઃ ૨૮-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજની પહોંચ નં. ૫૧ ૫૦થી જમીનના કબજેદારોએ ભરપાઇ કરી આપતાં બિનખેતી હેતુ માટે પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણો વેચાણ/તબદીલી કે હેતુફેર માટે ગણોતધારા તથા અન્ય કાયદાકીય જોગવાઇઓની આધીન શરત નં. ૧ થી ૭ને આધીન રહી પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોમાંથી મુકતી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૦૭૨ થી તારીખઃ ૦૩-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૦૧-૧૦-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૧) ત્યારબાદ (૧) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાભાઇ તથા (૨) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાભાઇ બંન્ને પોતે જાતે તથા પોતાના એચ.યુ.એફના કર્તા અને મેનેજર તરીકેએ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ની કુલ ૭૦૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન (૧) ચતુરભાઇ બાબુભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફના કર્તા અને મેનેજર ચતુરભાઇ બાબુભાઇ પટેલ,(૨) જગદીશભાઇ ભગવાનભાઇ ચંદારાણા તથા (૩) મનોજભાઇ હિંમતભાઇ ડોબરીયાને કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૫ (નારોલ)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખઃ ૨૬-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. ૭૮૭૯ થી નોંધવામાં આવેલ અને તારીખઃ ૨૭-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબએ હુકમ કરેલ. અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ

બાબતે ભવિષ્યમાં કોઇ ટેકનીકલ બાદ ઉપસ્થિત ન થાય તે હેતુથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં કન્ફરર્મીંગ પાર્ટી તરીકે શ્રી ઉમંગભાઇ હરીભાઇ ઠકકર જોડાઇને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કબુલ મંજુર રાખેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૦૭૩ થી તારીખ : ૦૩-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૦૭-૧૦-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૨) વધુમાં સદર જમીનના અગાઉના માલીકો શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાજી વિગેરેએ જે તે સમયે સદર જમીન ઉપર ધી વટવા ગૃપ સેવા સહકારી મંડળી લી.માંથી ધિરાણ લઇ બોજોની નોંધ કરેલ. ત્યારબાદ સદર જમીન ઉપર લીધેલ તારણ વ્યાજ સહિત ભરપાઇ થઇ ગયેલ હોઇ તેઓએ સદર મંડળી દ્વારા બોજા કમી કરવાનો લેણુ બાકી નહોવા અંગેનો દાખલો રજુ કરવાથી બીજા હકકમાં બોજા મુકતીની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૦૮૭ થી તારીખ : ૦૭-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૦૭-૧૦-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૩) ત્યારબાદ મોજે વટવાના તા. દશક્રોઇની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ તથા ૬૯/૨ એમ બંન્ને ફાઇનલ પ્લોટોની કુલ મળી ૪૨૪૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી અમદાવાદના દ્વારા તારીખ: ૧૦-૦૧-૨૦૧૨ ના રોજ તેમના હુકમ નં. ઇએસટી/એનએ/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૭/એસ.આર.૧૬૯/૨૦૧૧ તારીખ: ૧૦/૦૧/૨૦૧૨ના રોજથી બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાનો હુકમ આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૧૨૭ થી તારીખ: ૧૩-૦૧-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૧૮-૦૨-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૪) ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંકઃ પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ તારીખ: ૧૭-૦૩-૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દશક્રોઇ તાલુકા પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે દશક્રોઇ તાલુકાનું વટવા ગામ અમદાવાદ સીટી (પુર્વ)માં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૩૧૨ થી તારીખ : ૦૩-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૦૫-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૫) વધુમાં નગર રચના યોજના નં. ૮૦ (વટવા-૬)ના રે.સ.નં. ૬૩૬ તથા અન્ય સર્વે નં. ૬૪૨/૨, મુળખંડ નં. ૬૯/૧, ૬૯/૨ અંતિમખંડ નં. ૬૯/૧ માં વિકાસ પરવાનગી અંતર્ગત અભિપ્રાય મેળવવા સંદર્ભના તાબેના પત્રો એટલે કે (૧) આર.સીટી. પ્લાનર, અ.મ્યુકો.ના પત્ર નં.

સી.પી.ડી./અ.મ્યુ.કો/જનરલ/ઓપી-૯૭૫,૯૭૬ તારીખ: ૨૮-૦૩-૨૦૧૮ ના રોજ અને (૨) નગર રચના અધિકારી, નગર રચના યોજના, એકમ-૧૨, અમદાવાદના પત્ર નં. નરયો/નં.૮૦/ વટવા-૬/કિસ નં. ૬૯/૬૨૧ તારીખ: ૧૩/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ થી પાઠવી આપેલ પ્રકરણના અનુસંધાને જણાવવાનું કે સરકારશ્રી દ્વારા મંજુર થયેલ મુસદારૂપ નગર રચના યોજના અમદાવાદ નં. ૮૦(વટવા-૬)ની દરખાસ્ત નીચે મુજબ છે.

કેસ નંબર	સર્વે નંબર	મુળખંડ નંબર	મુળખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અંતિમખંડ નંબર	અંતિમખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૬૯	૬૩૬	૬૯/૧	૭૦૮૨	૬૯/૧	૨૧૦૭
	૬૪૨/૨	૬૯/૨	૭૫૭૨	૬૯/૨	૨૧૪૨
			૧૪૬૫૪	૬૯/૩	૪૫૪૩
					૮૭૯૨

(૧૬) ઉક્ત મુસદારૂપ નગર રચના યોજનાની સુનવાણી દરમ્યાન જમીન માલીકો/હિતસબંધકો તરફથી આવેલ રજુઆતો/વાંધાસુધનો, રજુ થયેલ અધિકૃત આધાર પુરાવા વગેરે ગુણવતાના ધોરણે ચકાસી કામચલાઉ પુનઃરચનાની દરખાસ્તો તૈયાર કરવામાં આવેલ અને સદર કા.પુ.યોની દરખાસ્ત અન્વેય સુનાવણી દરમ્યાન જમીન માલીકો/હિત સંબધકો તરફથી આવેલ રજુઆતો/ વાંધાસુચનો રજુ થયેલ અધિકૃત આધાર પુરાવા વગેરે ગુણવતાના ધોરણે ધ્યાન લઇ તૈયાર કરેલ પ્રારંભિક યોજનાના એવોર્ડ પહેલાનાં પરામર્શની દરખાસ્ત મુજબ રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૩૬ ની સામે અંતિમખંડ નં. ૬૯/૧ ફાળવેલ હતી. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

કેસ નંબર	સર્વે નંબર	મુળખંડ નંબર	મુળખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અંતિમખંડ નંબર	અંતિમખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૬૯/૧	૬૩૬	૬૯/૧	૭૦૮૨	૬૯/૧	૪૨૪૯

જે પૈકી રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં મુળખંડની હદો લીલા રંગથી તથા અંતિમખંડની હદો અને માપો લાલ રંગથી સુધાર્યા છે, જે માપો ધ્યાને લઇ તૈયાર કરેલ અંતિમ ખંડ/ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૪૨૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ દરખાસ્તના અન્વેય બગર રચના અધિકારી, નગર રચના યોજના, એકમ-૧૨, અમદાવાદના પત્ર નં. નરયો/નં.૮૦/ વટવા-૬/કિસ નં.૬૯/૨૧૦ તારીખ : ૦૩-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ સામાન્ય શરતોને આધિન આગળની કાર્યવાહી કરવા જાણ કરવામાં આવેલ. વધુમાં અગાઉ અત્રેથી સંદર્ભ-૨ તળેથી આપેલ અભિપ્રાય રદ ગણવામાં આવેલ.

(૧૭) વધુમાં મોજે વટવાના તા.: વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની કુલ મળી ૪૨૪૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૫૪૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ જમીનને વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી નાયબ કલેકટરશ્રી (બિનખેતી), અમદાવાદના દ્વારા તારીખ: ૧૬-૦૩-૨૦૧૬ ના

રોજ તેમના હુકમ નં. એન.એ./યુ-૧-૨/ક-૬૫-એ/વટવા/કેસ નં.૧૯૪/૨૦૧૫-૧૬ થી રીવાઇઝ બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાનો હુકમ આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૯૪૧૧ થી તારીખઃ ૨૧-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખઃ ૨૬-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૮) ત્યારબાદ (૧) ચતુરભાઇ બાબુભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા (૨) જગદીશભાઇ ભગવાનભાઇ ચંદારાણા તથા (૩) મનોજભાઇ હિંમતભાઇ ડોબરીયાએ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં.૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦(વટવા-૬)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૪૨૪૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન મેસર્સ ઓમ બિલ્ડકોન, એ નામની ભાગીદારી પેઢીને કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખઃ ૧૯/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. ૧૦૪૪૯ થી નોંધવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૦૩૩૩ થી તારીખઃ ૨૦-૦૭-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખઃ ૦૪-૦૯-૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. અને એ રીતે ત્યારથી સદર જમીન મેસર્સ ઓમ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ, સંપુર્ણ, સંયુકત માલિકીપણામાં તથા પ્રત્યક્ષ બોજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

(૧૯) વધુમાં મુસદારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૮૦(વટવા-૬), મોજે વટવાના બ્લોક/રે.સં.નં.૬૩૬, અંતિમખંડ નં.૬૯/૧માં વિકાસ પરવાનગી અંતર્ગત ફરી અભિપ્રાઇ મેળવવા સંદર્ભના તાળેના આસી.સીટી પ્લાનર, અ.મ્યુકો.નાં પત્ર નં.સીપીડી/એ.મ્યુ.કો/જનરલ/ઓપી-૧૯૨ તારીખ : ૨૦/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ થી પાઠવી આપેલ પ્રકરણના અનુસંધાને જણાવવાનું કે, પ્રારંભિક યોજનાના પુનઃએવોર્ડ પહેલાનાં પરામર્શ મળેલ છે. તથા અ.મ્યુ.કો.નો પરામર્શ તારીખઃ ૧૨-૦૪-૨૦૧૯ના પત્રથી મળેલ છે. જે નીચે મુજબ અંતિમખંડ ફાળવેલ છે.

કેસ નંબર	સર્વે નંબર	મુળખંડ નંબર	મુળખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અંતિમખંડ નંબર	અંતિમખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૬૯/૧	૬૩૬	૬૯/૧	૭૦૮૨	૬૯/૧	૪૨૪૯

જે પૈકી રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં મુળખંડની હદો લીલા રંગથી તથા અંતિમખંડની હદો અને માપો લાલ રંગથી સુધારી દર્શાવેલ છે. જે માપો ધ્યાને લઇ અંતિમ ખંડ/ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૪૨૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ અને તેના અનુસંધાનમાં નગર રચના અધિકારી (પ્રવર નગર નિયોજક), અમદાવાદના પત્ર ક્રમાંક. નરયો/નં.૮૦/વટવા-૬/કેસ નં.૬૯/૨૧૧૪ તારીખ : ૧૭-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ સામાન્ય શરતોને આધિન આગળની કાર્યવાહી

કરવા જાણ કરવામાં આવેલ.

(૨૦) તે રીતેની મોજે ગામઃ નારોલની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન તેના મુળ માલીકો મેસર્સ ઓમ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી અમો લખી આપનારે રૂા.૩,૦૦,૦૦,૦૦૦/- પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી, સદરહું જમીનનો પુરેપુરો અવેજ મેસર્સ ઓમ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીને ચુકતે ચુકવી આપતાં તેઓએ તારીખ : ૦૭-૭-૨૦૨૦ નાં રોજ અમો લખી આપનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૫૧૭૦ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોને આધારે અમો લખી આપનાર મજકુર જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર બનેલા છીએ, જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૨૦-૦૮-૨૦૨૦ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૨૧૪૬૫ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૧૫-૧૦-૨૦૨૦ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૨૧) તે રીતે મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમની કચેરીના ક્રમાંક : .... થી તારીખ : .... થી બાંધકામ કરવાની પરવાગની આપેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી અંગે મ્યુ.કોર્પો.માં ભરવાની થતી તમામ રકમો અમો લખી આપનાર પેઢીએ ભોગવેલ છે.

(૨૨) તે રીતે અમો એક તરફવાળી પેઢીએ ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરાવેલ પ્લાન તથા મેળવેલ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી, એન.એ.ની શરતોને તથા નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન સદર જમીન ઉપર અલગ અલગ ટાઈપના રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ યુનિટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે હાલમાં **આરાધના સ્કાય** તરીકે ઓળખાય છે. જેમાં બ્લોક એ તથા ડી માં પ્રથમ સેલરમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા જાહેર રોડ તરફ ૨૦ કોમર્શીયલ દુકાનો તથા બ્લોક એ માં ફસ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ રેસીડેન્સીયલ ફલેટો તથા બ્લોક : ડી માં ફસ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૫ રેસીડેન્સીયલ ફલેટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ ટાંકી તથા બ્લોક : બી માં સેલર તથા

ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા જાહેર રોડ તરફ ૯ કોમર્શીયલ દુકાનો તથા ફસ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ રેસીડેન્સીયલ ફલેટો તથા સ્ટેરકેબીન તથા ઓવર હેડ ટાંકી તથા બ્લોક : સી માં સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા ફસ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ રેસીડેન્સીયલ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અન્વયે અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાનું બાંધકામ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરેલ હોઇ સદર યોજનાને બી.યુ.પરમીશન મળી શકે તેમ છે તેવી બાંહેધરી તેમજ ખાત્રી આપેલ છે.

(૨૩) વધુમાં અત્રેના એક તરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને(ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે સદર પ્રોજેકટને તારીખ : .... નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં.. થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૨૪) તે રીતે તમો બીજી તરફવાળાઓએ મજકુર મિલકતની ખરીદી કરવા અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને જરૂરી વાટાઘાટો બાદ મજકુર મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કુલ રૂ................/- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ, જે બદલ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે તારીખ : ....નાં રોજ રીતસરનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ, જે કરાર શહેર અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી અમદાવાદ(૧૧) અસલાલીની કચેરીમાં અનુ.નં............થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, તે કબજા સિવાયના બાનાખતનો અમલ જીવંત અને હાલમાં ચાલુ છે.

(૨૫) તે રીતે ઉપરોકત જણાવેલ બાનાખતની શરતોને આધીન રહીને સદર **"આરાધના સ્કાય"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તેમજ વાણિજ્ય વિષયક યુનિટોની યોજનામાં **બ્લોક : .....ના........** ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.............ની આશરે .... સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા ....સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ....સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી .... ચો.મી. એમ કુલ મળીને .... ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરેલ/કરાવેલ છે, તે જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી

મીલકત બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા પાસેથી બાનાખતની શરતો તથા નીચેની શરતોને આધીન રહીને વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરો છો.

(૨૬) તમો લખાવી લેનારે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ મુજબના તમામ હકકપત્રકોની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેકટ-એન્જીનીયર કેતન કનુભાઈ પટેલ દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન, ડી-ટેઇલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ વિધ્વાન એડવોકેટશ્રી તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉંડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયના નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

(૨૭)..ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઇપ લાઇનો, રોડ, રસ્તા, ગાર્ડન, વીઝીટર્સ પાર્કીંગ, સ્ટ્રીટ લાઇટો, નળ ગટરના કનેકશનો, કોમન પેસેજ, ફાયર સેફટી તેમજ લીફટ (જેનું સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે), તેમજ પાર્કીંગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ટઅપ એરીયા, સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, કારપેટ એરીયા અંગેની સંપુર્ણ જાત માહીતી મેળવી તેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ જાતે તેમજ જે તે વિષયના તજજ્ઞો પાસે કરાવ્યા બાદ સંતોષ થયા બાદ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે-વારંવાર જઇને સદર યોજનામાં સમયબધ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા સભર માલ-સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઇટલ્સ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેકટ તથા એન્જીનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપુર્ણ ઝીણવટભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષાતી હોઇ બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઇને આ લેખની કલમ-૯ માં દર્શાવેલ બાનાખતના લેખથી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૮) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપ્રટીઝ એકટ તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ અન્વયે ચકાસવા પાત્ર તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની તમામ ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ પોતાની મરજીથી તેમજ રાજીખુશીથી **"આરાધના સ્કાય"**એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તેમજ વાણિજ્ય વિષયક યુનિટોની યોજનામાં **બ્લોક : .....ના........** ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં............. ની આશરે .... સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા ....સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ....સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી .... ચો.મી. એમ કુલ મળીને .... ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, તેની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેના ચુકતે વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. તેથી અમો એક તરફવાળાએ સદર યુનીટવાળી મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીલ્ડીગ યુઝ પરમીશન મળેથી તમો લખાવી લેનારને સ્થળ ઉપર સોંપેલ છે/ સોંપવાનો છે. તેથી મજકુર મિલકતના બાનાખત તથા કબજો સંભાળતા અગાઉ મજકુર મિલકતને સંલગ્ન તમામ ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે કરાવી તે અંગેની પાકી કબજા પાવતી અમો લખી આપનારને આપેલ છે. તેથી મજકુર મિલકતના કબજા કે બાંધકામ બાબતે તમો લખાવી લેનારે કે તમારા વારસદારોએ ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતનો વાંધો કે ફરીયાદ બાકી રહેલ ન હોઇ ભવિષ્યમાં મજકુર મિલકત બાબતે કોઇ જાતની દાદ-ફરીયાદ કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી, જેની બીજી તરફવાળાએ આ લેખમાં ખાત્રી અને બાંહેધરી એક તરફવાળાને આપેલ છે.

અવેજની વિગત

તારીખ	રકમ	ચેક નં.	બેંકનું નામ

રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા .... **પુરાં.**

એ રીતે ઉપરોકત જણાવેલ તમામ ચેકો સ્વીકારાયેથી તેની પાકી પહોંચ ગણવાની છે. ઉપરોકત

અવેજની રકમ પૈકી કોઇપણ ચેક કોઇપણ કારણસર પરત ફરે અથવા ન સ્વીકાર કરવામાં આવે તો તમો બીજી તરફવાળાને અવેજ ચુકવવાની જવાબદારીમાંથી મુકતી મળશે નહી, અને તેવાં સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા વિરૂધ્ધ (ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અન્વયે કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

(૨૯) હવે વેચાણ આપનારએ મજકુર મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે, અને હવેથી મજકુર મીલકતના તમો વેચાણ લેનાર કુલ સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર થયા છો, અને તમો વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી સુખેથી ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો યા ગીરો આપો યા તમો લખાવી લેનાર જાતે અગર અન્ય મારફતે કાયદેસરનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરો કરાવો યા તમારૂ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા તમો લખાવી લેનાર એકલા કુલ માલીક મુખત્યાર છો.

(૩૦) અત્રેના બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યુનીટમાં અગર **"આરાધના સ્કાય"** માં કોઇ માળખાગત ઉણપ (સ્ટ્રકચર ડીફેટ) અંગેની કોઇ ખામી અંગે બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને જાણ કરો, અને તે ખામીઓ અંગે અમો એક તરફવાળાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નહી હોય તો તેવી ખામી અંગે એક તરફવાળાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી. પરંતુ એક તરફવાળા શકય હશે અગર ખામી સરળતાથી દુર થાય તેવી હશે, અગર એક તરફવાળાના વશમાં હશે, ત્યાં સુધી તેવી ખામી દુર કરી આપવામાં મદદ કરશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચર ડીફેકટ) માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ઉત્પન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજી તરફવાળાના કે તમો થકી અન્ય કોઇપણ ઇસમ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી. પરંતુ તેવી ખામી એક તરફવાળાના કસુરને કારણે થયેલ હશે તો એક તરફવાળા તેવી ખામી પોતાના ખર્ચે ૫ વર્ષ સુધીના સમયગાળામાં દુર કરી આપશે, પરંતુ જો ખામી દુર કરી શકય ન હોઇ એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાએ તેવી ખામીના વળતરની રકમ કાયદાની જોગવાઇઓને આધીન પરસ્પર સંમતિથી નકકી કરી એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા સંપુણપણે હકકદાર છે.

(૩૧) સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લિફટનો ઉપયોગ એક તરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો છે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરવાનો છે અને શકય હોય ત્યાં સુધી નાના બાળકો, નોકરો, ડ્રાઇવરો, કર્મચારીઓ લીફટનો ઉપયોગ ના કરે અથવા ઓછો કરે તે અંગે દરેક યુનિટના ધારકે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે. હાલમાં એક તરફવાળા દ્વારા મુકવામાં આવેલ લીફટની કવોલીટી સારી છે પરંતુ તેમ છતાં લીફટ એ એક મશીનરી છે અને તે એક તરફવાળા દ્વારા જાતે બનાવવામાં આવેલ નથી

તેથી સદર લીફટનો ખુબ જ સાવચેતી પુર્વક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે પરંતુ સંજોગોવસાત આકસ્મિક કારણોસર સદરહું લીફટના ઉપયોગથી યોજનાના કોઇપણ સભાસદ કે સભાસદને ત્યાં આવનાર વ્યકિત અગર શખ્સને કોઇપણ પ્રકારે શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય કે ભગવાન ના કરે અને કોઇ વ્યકિત મૃત્યુ પામે તો તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી કે કોઇપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી.

વધુમાં બીજી તરફવાળા આ લેખથી ખાત્રી આપે છે કે. . . .

(એ) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાના યુનિટ/ફલેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઇપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી કોઇપણ લીકેજ થતું ન હોવાથી વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી પણ ઉપર જણાવેલ જગ્યાઓએ પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે, અને પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે, જેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સહફ્લેટ હોલ્ડરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે. જેથી તેની યોગ્ય જાળવણી અને દરકાર રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે.

(બી) તે રીતે ઉપરોક્ત પેરા-એ માં જણાવ્યા ઉપરાંત બીજી તરફવાળાના કોઇપણ કૃત્ય જેવા કે તેઓને ફાળવવામં આવેલ યુનિટની યોગ્ય સાફ-સફાઇ તેમજ જાળવણીના અભાવે તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટમાં કોઇપણ ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરવામાં કે હથોડાના ઘા મારવામાં આવે, જેનાથી તેઓના ફાળવેલ યુનિટ તથા તેને અડીને આવેલ બીજા યુનિટની સહદિવાલોના પ્લાસ્ટરમાં તિરાડો પડે, ટાઇલ્સ ઉખડી/તુટી જાય અગર સદર યોજનાના બીમ, સ્ટ્રકચર વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેવા કોઇપણ કૃત્ય બાબતે એક તરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી કે ઠેરવી પણ શકાશે નહી. જેથી ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે અગર બીજી અન્ય કોઇપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે તેઓને ફાળવેલ યુનિટ કે યોજનાની કોમન દિવાલો, બીમ, સ્ટ્રકચર કે બિલ્ડીગની સ્ટેબીલીટીને અસર કરતું કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે, અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીગ, મેઇન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/ કરાવડાવી લેવાનું રહેશે. તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(સી) બીજી તરફવાળાઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી. તેમજ કોઇપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે પરીયોજનાના કે બીલ્ડીગના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને

તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેનેજ પાઇપો સારી સ્થિતિમાં રાખશે, જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી.પડદી અથવા અન્ય માળખા પર કશુ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરશે નહી.

(૩૨) સદરહું યોજનામાં તમોએ બુકીંગ કરાવેલ યુનિટ સિવાયના અન્ય યુનીટોના ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવું કોઇપણ કૃત્ય તમોએ કરવું-કરાવવાનું નથી તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધની વસ્તુઓ, દાહક વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ રાખવા, રખાવવાની નથી તેમજ તમોને ફાળવેલ યુનીટમાં તમોએ અસામાજીક પ્રવૃતિ કરવાની કે કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતાં કરવામાં જો તમો લખાવી લેનાર કસુર કરો તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની અંગત રહેશે.

(૩૩) સદર બિલ્ડીંગના જે યુનિટ ધારકોને જે હેતુ માટે મિલકત ફાળવવામાં આવેલ હોય એટલે કે રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટને ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે તથા દુકાનોને ફક્ત વાણિજ્ય હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે. તે સિવાય અન્ય કોઇપણ રીતે ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. જે તમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૪) સદરહું યુનીટવાળી મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત ઉપર પ્રમાણે જે નકકી કરેલ છે તે સિવાય કોમન વહીવટીખર્ચ, ટોરેન્ટ/જીઇબી પાવર ચાર્જ, પ્લાન પાસીંગ ચાર્જ, પાણી કનેકશન ચાર્જ, સર્વીસ ટેક્ષ, લીગલ ખર્ચ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, સરકારી રેકર્ડમાં તથા ઝુંડાલ સરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજુર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકાર તરફથી કોઇ લાગુ પાડવામાં આવનાર પશ્રાદવર્તી અસર સહીતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ટેક્ષીસ વિગેરેની રકમો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

(૩૫) સદરહું સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની કુલ જમીનમાં તમારો અન્ય સભાસદો સાથે સામુહીક રીતે વાપરવાનો હક્ક છે, આતંરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલિકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઇપ લાઇન તથા લીફટ નાખવામાં આવેલ છે, તથા કોમન વપરાશની જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ ઉપર લાઇટ નાંખવામાં આવેલ છે, તથા જરૂર પડે ગાર્ડ, સીકયોરીટી રાખવાના છે. આ તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો તમોને હક્ક આપવામાં આવ્યો છે, આ તમામના મેઇન્ટેનન્સ તથા કોમન ટેક્ષ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના તમામ સભ્યોએ મળીને તેમના ખર્ચે કરવાની રહેશ

(૩૬) સદરહું **"આરાધના સ્કાય"** એ નામની યોજનાના કોમન મેઇન્ટેનન્સ અંગે જે કંઇ નોન રીફન્ડેબલ આગોતરા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે ફાળો ભવિષ્યમાં નકકી કરવામાં આવે તે તમો લખાવી લેનારે સદર સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાતપણે અલગથી જમા કરાવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું યોજનાની હાલની તથા ભવિષ્યની તમામ સહીયારી સુવિધાઓ નકકી કરેલ છે, તેના મરામત, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ, રીકંન્સ્ટ્રકશન, મોડીફીકેશન, એડીશન, ઓલ્ટરેશન, રંગરોગાન, સફાઇ ખર્ચ, વીજળી બીલ, પગાર ખર્ચ સીકયુરીટી અંગે તથા આનુષંગિક તમામ ખર્ચની રકમ આગોતરા મેઇનટેનન્સ ચાર્જીસની રકમમાંથી તથા તેના વ્યાજની રકમમાંથી ખર્ચવામાં આવશે અને તે ઉપરાંતનું ખર્ચ કરવાની ભવિષ્યમાં જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તરફથી વહીવટીખર્ચની જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમો તમો લખાવી લેનારે અલગથી સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે, ઉપરોકત રકમો ભરવામાં તમો લખાવી લેનારા કસુર કરો તથા તમારૂ કોઇપણ પ્રકારનું લ્હેણું બાકી હોય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તમારી અનિવાર્ય અને આવશ્યક સહીતની તમામ સુવિધાઓ પાણી, ગટર, વિજળી તથા અન્ય સુવિધાઓ બંધ કરવા સંપુર્ણપણે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૩૭) સદરહું **"આરાધના સ્કાય"** એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઇન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવેલી છે અને અગર ભવિષ્યમાં કરવામાં આવનાર છે. તેથી તમો લખાવી લેનારે તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદોએ સદરહું સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે, અને સોસાયટીના હોદ્દેદારો દ્વારા સમયાંતરે જે કોઇપણ મિટીંગો બોલાવવામાં આવે તેમાં અચુક હાજર રહી પોતાનો અભિપ્રાય આપવાનો રહેશે, સંજોગોવસાય હાજર રહી શકાય તેમ ન હોય તો સોસાયટી દ્વારા જે કાંઇપણ નિર્ણય લેવામાં આવે તે બીજી તરફવાળાઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે આ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઇ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતા કરી કબુલ કરો છો.

(૩૮) સદર **"આરાધના સ્કાય"** એ નામની યોજનાની સહીયારી સુવિધાઓ અંગે કે સામાન્ય વહીવટ અંગે સદર સર્વિસ સોસાયટીની કારોબારી/મેનેજીંગ કમીટી/ જનરલ કમીટી તરફથી તેની સામાન્ય સભામાં/વાર્ષિક સભામાં/ખાસ સાધારણ સભામાં કરવામાં આવેલા નિર્ણયો/ઠરાવો/નિયમો તમોને તથા તમામ મિલકતના માલીકો કે સભાસદોને માન્ય તથા બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૯) સદરહું યુનીટ અંગે તમો લખાવી લેનારે વિમો, ઇન્સ્યોરન્સ ફરજીયાત ઉતરાવવાનો રહેશે અને તે અંગેનું પ્રિમિયમ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનું રહેશે.

(૪૦) અમો એક તરફવાલાએ સદર યુનીટનો તમોને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ કબજો સોંપવાનું નકકી કરેલ હોઇ કબજો સોંપ્યાની તારીખથી સદર યુનીટ અંગેના લાગુ પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, એજ્યુકેશન સેસ, મિલકત વેરો, ઇલેકટ્રીક બીલ, હરેક પ્રકારના મ્યુની/પંચાયત ચાર્જીસ, નગરપાલીકા-કોર્પોરેશન-પંચાયતના વેરાઓ વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનાર એકલા એ સ્વતંત્ર રીતે ભરવાના રહેશે.

(૪૧) સદર દસ્તાવેજવાળી મીલકત તમોને માલીકી હકકે વેચાણ આપવામાં આવેલી છે. જેથી સદરહું મિલકતનો તમો લખાવી લેનાર તમારૂ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર છો. તેમ છતાં પણ ભવિષ્યમાં સદરહું મીલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તે સમયે સદરહું સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની તમામ બાકી લેણું ચુકવી સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીએ નિર્ધારીત કરેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જમા કરાવી સોસાયટી કે એજન્સીની પુર્વ મંજુરી મેળવી સદરહું સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના વખતોવખતના ધારા-ધોરણો નિતી-નિયમો, ઠરાવો, નિર્ણયો, કાયદાઓ, પેટા કાયદાઓ, વિગેરે તમામનું પાલન કરવાની શરતે સદરહું સોસાયટી કે એજન્સીના સભાસદ તરીકે દાખલ થવાની લાયકાત ધરાવતી વ્યકિતને જ સદરહું મિલકત વેચાણ કરવા તમો લખાવી લેનાર હકકદાર રહેશો.

(૪૨) સદરહું યુનીટવાળી મિલકત તથા સમગ્ર **"આરાધના સ્કાય"** એ નામની યોજનાના અંગે દૈવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વિજળી પડવાથી, પુર આવવાથી કે અન્ઉ કોઇપણ કારણોસર તેમજ અન્ય કોઇ માનવસર્જીત આફતો યુધ્ધ, હુલ્લડ, આંતરવિગ્રહને કારણે શારીરીક કે માનસિક નુકશાન થાય કે જાનમાલની હાની સર્જાય અગર તેનાથી બિલ્ડીંગને કે તેની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી છે, અને રહેશે, તે બાબતે અમો લખી આપનારની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જેથી તે અંગે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા વિરૃધ્ધ ફોજદારી કે દીવાની રાહે કોઇપણ કાર્યવાહી કરવાની નથી કે કોઇપણ પ્રકારનું વળતર મેળવવાનું નથી. જેની બીજી તરફવાળાએ આ લેખમાં લેખિતમાં કબુલાત આપેલ છે.

(૪૩) તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવામાં આવેલ યુનિટનું ક્ષેત્રફળ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખેલ છે તે ક્ષેત્રફળ હાલમાં સ્થળ ઉપર જે હયાત ક્ષેત્રફળ છે તે દર્શાવવામાં આવેલ પરંતુ સદરહું યોજના અંગેના જે પ્લાનો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસે મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે તે પ્લાન મુજબ અને સ્થળ ઉપરના આખરી ક્ષેત્રફળના માપમાં વેરીયેશન યાને કે ફેરફાર આવી શકે છે, તેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખેલ માપને જ આખરી માપ ગણવાનું છે, અને તે બાબતે બીજી તરફવાળાએ કે યોજનાના અન્ય સભાસદોએ કોઇપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી કે તે બાબતે કોઇપણ કોર્ટ-કચેરીમાં ફરીયાદો કરવાની નથી, જેની લેખિત સંમતિ અત્રેના બીજી તરફવાળાએ આ લેખમાં સહી મતુ કરીને આપેલ છે.

(૪૪) સદરહું યોજનાનું નામ હંમેશ માટે **"આરાધના સ્કાય"** રહેશે અને તે યોજનાના સભાસદો ભવિષ્યમાં કયારેય પણ કોઇપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી.

(૪૫) વધુમાં તમો લખાવી લેનારને ફાળવવામાં આવેલ મિલકતની દિવાલો એકબીજા ને અડોઅડ આવેલ હોઇ સહીયારી દિવાલોમાં કે તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટના કોઇપણ ભાગમાં કોઇપણ જાતની બારી કે વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી, જે સદરહું મિલકતને અડોઅડ આવેલ સહીયારી દિવાલોને કોઇપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કોઇપણ જાતનું કૃત્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી, પરંતુ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આવું કોઇપણ જાતનું કૃત્ય કરવામાં આવશે અને તેનાથી સહીયારી દિવાલોને કોઇપણ જાતની હાની અગર નુકશાન થશે અગર બિલ્ડીગની સ્ટેબીલીટીને હાની પહોંચશે તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

(૪૬) વધુમાં અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે બીજી તરફવાળા દ્વારા મજકુર મિલકતની પુરેપુરી વેચાણ કિંમત એક તરફવાળાને ચુકતે ચુકવી આપે તેમ છતાં એક તરફવાળા બીજીતરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનું પઝેશન આપવામાં વિલંબ કરે અગર નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અન્વયેની તમામ જોગવાઇઓ અનુસાર બીજી તરફવાળાને રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ પ્રર્વતમાન વ્યાજ દરે લેખે વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવી આપવા બંધાયેલ છે, ઉપરાંત ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અન્વયેની એક તરફવાળાને વધારાનું જે કાંઇપણ વળતર ચુકવી આપવા આદેશ આપવામાં આવે તેવી તમામ રકમો એક તરફવાળાએ પઝેશન વિલંબના વળતર પેટે બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે કરારના હેતુ સાથે અસાગંત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૪૮) આથી અમો એક તરફવાળા ખાત્રી, ભરોસો આપીએ છીએ કે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઇઓને આધીન સદરહું યોજનાને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ સદર જમીન ઉપર વધારાની જે કાંઇપણ એફ.એસ.આઇ મળવાપાત્ર હોય કે થાય તે તમામ સદર યોજનાના સભાસદોની સંયુકત રહેશે, તે જ પ્રમાણે સદર યોજનાના ટેરેસ રાઇટ્સ સદર યોજનાના સભાસદોના સંયુકત રહેશે, તેમાં અમો એક તરફવાળાના કોઇપણ રાઇટ્સ રહેશે

નહી, કે કોઇપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી, જેની અમો કબુલાત આપીએ છીએ.

(૪૯) વધુમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અંગે અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઇ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સીલીએશન એકટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે, અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઇઓ અનુસાર લવાદની નિંમણુક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઇ નિર્ણય કરે તે તમામ એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાને બંધનતકર્તા રહેશે જે અંગે કોઇ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાના રહેશે. આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રિવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ **"આરાધના સ્કાય"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તેમજ વાણિજ્ય વિષયક યુનિટોની યોજનામાં બ્લોક : ....ના .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા ....સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ....સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી .... ચો.મી. એમ કુલ મળીને .... ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે)

<u>મજકુર ફલેટ યાને યુનીટ નંબર :   ની મિલકત.</u>

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી મિલકત તથા તેના વરાડે પડતી મળવાપાત્ર રોડ રસ્તાના સહીયારા વરાડે વાપરવાના તથા ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મિલકત.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને તરફવાલાઓએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઇપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને તરફવાલાઓને તથા આપણે બંને તરફવાળાઓ પૈકી અમો એક તરફવાલાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો બીજી તરફવાલાના વંશ, વાલી, વારસો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તારીખઃ ..... માહે ....., સને ૨૦૨૦ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે.. . . . . મતુ. અત્રે. . . . . .શાખ

<u>એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-</u>

"મે.ગણેશ ઇન્ફા એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી" તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

. . . .

(રમેશભાઇ પાચાભાઇ માંગરોળીયા)

. . . .