-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં-૨૮૨ ની ૯૫૧૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનનો સમાવેશ વિંઝોલ-વટવા ટી.પી.સ્કીમ નં-૧૨૭ માં થતાં તેના ફાળવવામાં આવેલ તેના ફાઈનલ પ્લોટ નં-૮૬ ની ૫૭૦૬ ચો.મી. ની બિનખેતીની જમીન ઉપર **શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર** નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા ડેવલપ કરવામાં આવેલ રહેણાંક ફ્લેટોની યોજના જે **"ઓમ ઓરબીટ"** ના નામે ઓળખાય છે આ રહેણાંક યોજના **"ઓમ ઓરબીટ"** ને કુલ ૧૧ બ્લોકના કુલ ૨૧૬ ફ્લેટો સહિત ડેવલપ કરવામાં આવેલ છે આ રહેણાંક યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં** ...... ના ......માળ ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં........** કે જેનો **કારપેટ એરિયા....... ચો.મી.ના** તથા **વોશ એરિયા .... ચો.મી.ના** બાંધકામ વાળી મિલકત અને સદરહુ જમીનના વણવહેંચાયેલ **.......... ચો.મી.ના** હિસ્સા સહિતની મિલકતનો **રૂા................/-** **(અંકે રૂપિયા ....)** પુરા નો **વેચાણ દસ્તાવેજ.**

<u>એકતરફવાળા</u>:- **શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર.**

<u>વેચાણ આપનાર</u> **પાન નં.AHMS42364A.**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ ૪૦૬, મોર્યાંશ એલેન્ઝા, પારેખ હોસ્પિટલની પાસે, શ્યામલ ચાર રસ્તા, વેજલપુર, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી તેના અધીકૃત ભાગીદારઓશ્રી . . . .

આધારનં. - . . . .

(જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા અને / અગર વેચાણ આપનાર અને/ અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ ગણવાનો છે.)

<u>બીજીતરફવાળા</u> - . . . .

વેચાણ લેનાર ઉ.વ.-. . . ., ધંધો - . . . ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,

પાન –

આધાર

રહેવાસી-. . . . .

(જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા અને /અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ ગણવાનો છે.)

(એ) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) નાં તાલુકા વટવા મોજે વિંઝોલની સીમનાં સર્વે નંબર-૨૮૨ કે જેનો સમાવેશ

ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૨૭ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૬ ની કુલ ૫૭૦૬ ચો.મી. પૈકીની ૩૫૬૮.૦૮ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ઠ-૧ માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **''મજકુર જમીન''** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજુકર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) સદરહુ જમીન સને ૨૦૧૧ માં સદરહુ જમીનના માલિક નારણભાઈ સાંમતભાઈ ભરવાડનાઓ પાસેથી (૧)પારિતોષ અંબાલાલ પટેલ ,(૨) જિગર અરવિંદભાઇ પરીખ (૩) ગોવિંદભાઈ સોમાભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ ના કર્તા, (૪) ભરતકુમાર ગોવિંદલાલ પટેલ એચ.યુ.એફ ના કર્તા,, (૫) અશ્વિનકુમાર ગોવિંદલાલ પટેલ એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને (૬) સુધીરકુમાર ગોવિંદલાલ પટેલ એચ.યુ.એફ ના કર્તાઓએ રૂા.૯૫,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પંચાણું લાખ પુરા)માં વેચાણ રાખેલી હતી અને સદરહુ જમીનની વેચાણ કિંમતની ચુકવણી કરેલ અને આ અંગેનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી નારોલ-૫, અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નં-૮૫૧૩-૨૦૧૧ થી તા.૬-૭-૨૦૧૧ના રોજ નોંધાવેલ હતો અને આ વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૬૯૪૯ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તાઃ૧૩-૭-૨૦૧૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ હતી અને આ ફેરફાર વેચાણ નોંધ નં-૬૯૪૯ જે તે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તા.૨૦-૧૦-૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી હતી અને ત્યારથી સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબના જમીન માલિકો સદરહુ જમીનના સંયુક્ત સહમાલિક, સહકબજેદાર અને સહભોગવટેદાર થયેલ હતાં.

(સી) સદરહુ સર્વે નંબર કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૯૫-૧૦ હે.આરે. ચો.મી. વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં-૧૨૭ માં થતાં તેના ફાઈનલ પ્લોટ નં-૮૬ ફાળવવામાં આવેલ હતો., આ ફાઈનલ પ્લોટ નં-૮૬ વાળી સદરહુ જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૭૦૬ ચો.મી.થયેલ હતું.

(ડી) મજકુર જમીન સર્વે નંબરઃ ૨૮૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૨૭ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૬ પૈકીની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર જમીન જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી,

અમદાવાદના હુકમ નંબર-સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ/એસ.આર/ ૯૬૯/ ૨૦૧૧,તારીખ:૨૩-૦૪-૨૦૧૨ના રોજથી રહેણાંકનાં હેતુ સારૂં બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ છે.

(ઈ) મજકુર જમીન ઉપર તે સમયના મજકુર જમીનના જમીન માલિકોએ ઓમ ઓરબીટ એ નામની રહેણાંક યોજના કે જેને હવે પછી **"મજકુર યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યોજના મુકેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માં રજુ કરેલ હતાં અને અ.મ્યુ.કો દ્વારા સદરહુ યોજના પૈકીનાં રહેણાંક બાંધકામનાં નકશા તારીખ:૦૬-૦૭-૨૦૧૨ ના રોજ મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી મંજુર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ બાંધકામ કરવા સારૂંની રજાચિઠ્ઠી(કમેન્સમેન્ટ લેટર) નીચે મુજબ આપવામાં આવેલ હતી.

(૧) **બ્લોક નં : એ-બી-સી** - રજાચિઠ્ઠી નં- ૨૮૨૧૫-૧૫૧૧૧૧-બીર૫૪૪-આર૦-એમ૧ થી તા.૦૬-૦૭-૨૦૧૨ ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલી હતી.

(૨) **બ્લોક નં : ડી-ઈ-એફ**- રજાચિઠ્ઠી નં-૨૮૨૧૬-૧૫૧૧૧૧-બીર૫૪૬-આર૦-એમ૧ થી તા.૦૬-૦૭-૨૦૧૨ ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ હતી.

(૩) **બ્લોકનં:જી-એચ-આઈ**- રજાચિઠ્ઠી નં-૨૮૨૧૭-૧૫૧૧૧૧-બીર૫૪૭-આર૦-એમ૧ થી તા. ૦૬-૦૭-૨૦૧૨ ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ હતી.

(૪) **બ્લોક નં- જે-કે**- રજાચિઠ્ઠી નં-૨૮૨૧૮-૧૫૧૧૧૧-બીર૫૪૮-આર૦-એમ૧ થી તા.૦૬-૦૭-૨૦૧૨ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ હતી (જેને હવે પછી **રજાચિઠ્ઠી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) સદરહુ સમગ્ર બિનખેતીની જમીન અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર-નાગરિક આધારરૂપ ફેસીલીટીઝ તે સમયના જમીન માલિકોએ નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓ યુક્ત બાંધકામ કરવા-કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ હતી.

(એફ) મજકુર જમીન ઉપર ઓમ ઓરબીટ રહેણાંક ફ્લેટોની સ્કીમ ડેવલપ કરવા સારૂં તે સમયના મજકુર જમીનના જમીન માલિકોએ આર્ચી ઈન્ફ્રાક્રોન પ્રા.લિ. એ નામની ડેવલપર કંપનીને સદરહુ જમીનને ડેવલપ કરવા માટે નોટરાઈઝડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તા.૨૬-૦૬-૨૦૧૨ ના રોજ નોટરી સાહેબશ્રી જે.કે. પરમારના બુક નં-૩/૨૦૧૨ના રજી.સિરીયલ નં-૪૨/૨૦૧૨થી નોટરાઈઝ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ ડેવલપર કંપનીની તરફેણમાં કરી આપેલ હતો સદરહુ જમીનને ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે ડેવલપ કરી વેચાણ કરવા, બુકિંગની રકમો મેળવવા, બી.યુ. પરમીશન સાથે ફ્લેટના દસ્તાવેજો કરવા તથા ફ્લેટોના પઝેશનો આપવાની તમામ જવાબદારી સાથે આર્ચી ઈન્ફ્રાક્રોન પ્રા.લિ. એ નામની ડેવલપર-કન્સટ્રક્શન કંપનીને ડેવલપમેન્ટ કરવાની કાર્યવાહી સોંપવામાં આવેલ હતી અને હવે પછી આ ડેવલપર કંપનીને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"ડેવલપર કંપની"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

(જી) મજકુર જમીન ઉપર સદરહુ ડેવલપર કંપનીએ સને ૨૦૧૨ માં સદરહુ સ્કીમને ડેવલપ કરવાનું શરૂ કરેલ અને સદરહુ સ્કીમમા ફ્લેટ લેવા માગતા હોય તેવા મેમ્બરોના બુકીગ કરી ફ્લેટોના વેચાણ કરવાની શરૂઆત કરેલ હતી અને સદરહુ કંપનીએ સદરહુ સ્કીમમાં કુલ ૧૧ બ્લોકમાંથી ૬ બ્લોકોના ડેવલપમેન્ટ કરીને કુલ ૭૯ ફ્લેટોના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરેલ હતા. ત્યારબાદ સદરહુ ડેવલપર કંપની દ્વારા સદરહુ સ્કીમના ડેવલપમેન્ટ કાર્ય કરવાને વારંવાર બંધ કરવામાં આવતાં હતાં તેથી સદરહુ સ્કીમને સંપૂર્ણ રીતે ડેવલપ કરવાને સદરહુ ડેવલપર કંપની અસમર્થ હોવાથી સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ ડેવલપર કંપની મારફતે બુકિંગ કરેલા સભ્યોના હિતને ધ્યાનમાં રાખીને સદરહુ જમીનના જમીન માલિકોએ સદરહુ ડેવલપર કંપનીને ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટના અનુસંધાને સદરહુ સ્કીમનું ડેવલપમેન્ટ કાર્ય દિન-૭ માં શરૂ કરવા અંગેની લેખિત નોટિસ આપી જાણ કરેલ તેમ છતાં પણ જો સદરહુ ડેવલપરો દિન-૭ માં સદરહુ સ્કીમનું ડેવલપમેન્ટ કાર્ય શરૂ ન કરે તો સદરહુ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ રદબાતલ ગણાશે તેમ જણાવેલ તેથી સદરહુ ડેવલપર કંપનીના ડેવલપરોએ સદરહુ જમીન માલિકોની તરફેણમાં ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કેન્સલેશનનો કરાર કરી સને ૨૦૧૨ના ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટને નોટરાઈઝ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કેન્સલેશનનો કરાર કરીને કેન્સલ કરેલ હતો તેથી સદરહુ જમીન ઉપર આવેલ સદરહુ સ્કીમના કુલ ૧૧ બ્લોકોમાંથી

ડેવલપર કંપની દ્વારા ડેવલપ કરવામાં આવેલ ૬ બ્લોકોના કુલ ૧૧૬ ફ્લેટોના બાંધકામ એરિયામાંથી સદરહુ ડેવલપ કંપનીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપ્યા સિવાયના ૪૭ ફ્લેટોના બાંધકામ એરિયાના ઉપરદળના માલિક તરીકે સદરહુ ડેવલપર કંપનીના ડેવલપરો પર્સનલ કેપેસિટીએ આ બાંધકામ એરિયાના માલિક થયલ હતાં.

(એચ) મજકુર જમીનના જમીન માલિકો સદરહુ સ્કીમને પોતે જાતે કે અન્ય કોઈ ડેવલપર નીમીને ડેવલપ કરવા માંગતા ન હોવાથી સદરહુ જમીનના જમીન માલિકોએ અને સદરહુ ડેવલપરોએ સાથે મળીને સદરહુ સ્કીમમાં સભાસદ મેળવનાર-બુકિંગ કરાવનાર સભ્યોના હિતોને ધ્યાને રાખીને સદરહુ સ્કીમમાં સભાસદ મેળવનાર સભ્યોને તેઓના ફ્લેટોનું સમયસર પઝેશન મળે અને સદરહુ સ્કીમ સંપૂર્ણ રીતે ડેવલપ થાય તેવા આશયથી સદરહુ જમીનના જમીન માલિકોએ અને સદરહુ ડેવલપરોએ સદરહુ જમીન ઉપર આવેલ સદરહુ સ્કીમના ડેવલપ કરેલા કુલ ૬ બ્લોકોમાંથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કર્યા સિવાયના બાંધકામ એરિયાને તથા સદરહુ જમીનના ડેવલપ કરવાની બાકી રહેતી પૈકી હિસ્સાની જમીનને સદરહુ જમીનના જમીન માલિકોએ ને ડેવલપરોએ સાથે મળીને અન્ય કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિ કે પેઢીનેવેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ અને શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને રૂબરૂમાં મળેલ અને સદરહુ સંપૂર્ણ સ્કીમ અંગે વિગતવાર ચર્ચાઓ કરી જરૂરી હિસાબી ચોપડાઓ તથા આ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ બતાવી શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને સદરહુ સંપૂર્ણ સંકુલને ચર્ચા-વિચારણા કર્યા બાદ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ અને શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરએ સદરહુ સંપૂર્ણ સંકુલને સદરહુ જમીનના જમીન માલિકો અને ઉપરદળના બાંધકામ એરિયાના માલિકો-જુના ડેવલપરો પાસેથી સદરહુ કુલ જમીન પૈકીની ડેવલપર કરવાની બાકી રહેતી ૩૫૬૮.૦૮ ચો.મી.બિનખેતીની જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના ડેવલપ કરવામાં આવેલ કુલ ૬ બ્લોકોના કુલ ૧૧૬ ફ્લેટોમાંથી વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા સિવાયના ૪૭ ફ્લેટો સહિતના સદરહુ સંપૂર્ણ સંકુલને વેચાણ લેવા સારૂં તૈયાર થયેલ અને આ અંગેનો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી અસલાલી-૧૧ ની કચેરીમાં તા.૨૫-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નં.૩૭૦૧/૨૦૨૨ થી શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં નોંધાવી આપેલ હતો અને તે રીતે શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ભાગીદારી પેઢી- એકતરફવાળા

સદરહુ સંપૂર્ણ સંકુલમાં આવેલ ૩૫૬૮.૦૮ ચો.મી.બિનખેતીની જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કર્યા વગરના ૪૭ ફલેટોના સ્વતંત્ર માલિક મુખત્યાર, કબજેદાર, ડેવલપર બનેલ હતાં અને છે અને આ અંગેની વેચાણ ની ફેરફાર નોંધ નં.: ૮૬૫૩ મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકડ માં તાઃ૨૮.૦૩.૨૦૨૨ ના રોજ એકતરફવાળા એ દાખલ કરાવેલ હતી અને આ નોંધ સક્ષમ અધિકારી મારફતે મંજુર કરવામાં આવેલ હતી.

(આઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક - . . . . .તારીખ . . . . ના રોજનો છે.

(જે) આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "**ઓમ ઓરબીટ**" નામની યોજનામાં રહેણાંક ની યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ યોજનામાં રહેણાંક ની યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**મજકુર યોજના**" એ રીતે સંબોધવમાં આવશે તે **બ્લોક નં**. . . . . **ના માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં...........**કે જેનો ....**ચો.મી.નાં કાર્પેટ એરિયા** તથા તેમાં આવેલ . . . . **ચો.મી.** વોશ એરિયાના બાંધકામ સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**મજકુર યુનિટ**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની સદરહુ કુલ જમીનની **વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની. . . . ચો.મી.ના જમીનના હક્કો સહિત** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટી કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને મજકુર મિલકત-યુનિટનું બાંધકામ પૂર્ણ થતાં અ.મ્યુ.કો. દ્વારા તા. . . . .ના રોજ રેફરન્સ નં. . . . . . .થી સદર યુનિટના વાપર ઉપયોગ કરવા સારૂં પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) આપવામાં આવેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેચાયેલ હિસ્સોને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરિયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરિયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે મજકુર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનિટની આંતરિક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરિયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરિયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરિયાનો ભાગ છે.
- મજકુર **ઓમ ઓરબીટ** યોજના અંગે વેચાણ આપનારે . . . . બેંક,. . . . શાખા, અમદાવાદ (મજકુર બેંક) પાસેથી પ્રોજેક્ટ ફાઈનાન્સ લીધેલ છે જે હાલ જારી છે અને તેની ચુકવણી કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે પરંતુ મજકુર યુનિટના વેચાણ સારૂં વેચાણ આપનારે મજકુર બેંકમાં વિનંતી કરતાં મજકુર બેંક દ્વારા મજકુર યુનિટનું ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટનું વેચાણ આપનાર હક્કદાર છે.

(કે) અને આ રીતે મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી મજકુર મિલકત સહિતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ, હક્ક, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી. તેમજ મજકુર મિલકત સહિતની મજકુર જમીન કોઈ એક્વીઝીશન, રેક્વીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસેડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતાં નથી મજકુર મિલકત સહિતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ

લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મિલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને **રૂા. . . . . ./- અંકે રૂપિયા . .. પુરા માં** કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

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

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત પૈકી મજકુર યુનિટના . . . . ચો.મી. કારપેટ એરિયના બાંધકામ તથા તેમાં આવેલ....... ચો.મી. વોશ એરિયા વાળી મિલકત કુલ **રૂા. . . . . /– (અંકે રૂપિયા. . . . . . . પુરા) માં** વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ રૂા. . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . ... પુરા) માં નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત અંગે કોઈપણ જાતનાં વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહીં અને તે રીતે મજકુર મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારે આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

ક્રમ	**રકમ રૂા.**	**તારીખ**	**ચેક-ડી.ડી.રેફ.નં.**	**બેંક**
કુલ				

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ અવેજની વિગતમાં તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકત અંગે . . . . માંથી લોન લીધેલ છે અને તે બેંક દ્વારા અમારા રેવન્યુના તથા અન્ય આનુસાંગિક કાગળો તથા વેચાણ લેનાર-મેમ્બર્સના બધા જ

કાગળો જોઈ-તપાસી લોન મંજુર કરેલ છે એમ હોમલોનની સંપૂર્ણ કાર્યવાહી પુર્ણ થઈ ગયા બાદ જ બેન્ક દ્વારા અમો વેચાણ આપનારના નામના ડીડી-ચેક બનાવવામાં આવેલ છે જે વેચાણ લેનાર મેમ્બર-બેન્ક દ્વારા અમો વેચાણ આપનારને ઉપરોક્ત દર્શાવેલ અવેજની વિગતમાં ચેક અનુક્રમ નં. . . . . વાળા ચેક-ડીડીની ફોટોકોપી ઈશ્યુ કરેલ છે જે ફોટોકોપીના આધારે અમો વેચાણ આપનારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમો વેચાણ લેનાર-મેમ્બરની તરફેણમાં લખી આપીએ છીએ જેમાં ઉપરોક્ત દર્શાવેલ અવેજની વિગતમાં ચેક અનુક્રમ નં. . . વાળા તમામ ચેક-ડીડી અમો લખી આપનારનાં ખાતામાં જમા થયેથી જ સદર દસ્તાવેજનો અમલ થઈ શકશે.

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સિવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી.,શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૩) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટના કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયાં છે અને મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, યા ગીરો આપે યા વેચાણ લેનારનું દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છે મજકુર મિલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર મિલકતના વેચાણ લેનારની માલિકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકસાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર વસુલ આપવા બંધાયેલ છે અને રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાંહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનિક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદીન સુધીના વેચાણ આપનારે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોક્ત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ-

કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતનાં કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂં . . . . .કો.ઓ. હાઉસીંગ સોસાયટી લિમિટેડની સ્થાપના કરવામાં આવેલ છે જે ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ,૧૯૬૧ અન્વયે નોંધાયેલ છે કે જેનો નોંધણી ક્રમાંક નં. . . . . .સને. . . .તા. . . . . ના રોજનો છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનાર સભ્ય થવું ફરજિયાત છે તેમજ સદરહુ યોજના માટે નક્કી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેન્સની કાયમી તેમજ માસિક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે તેમજ મજકુર સોસાયટી વખતો વખત જે ઠરાવ કરે અને નિયમો કરે તે નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવું ફરજિયાત રહેશે.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નક્કી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતોવખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નિતી નિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(ડી) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર દ્વારા જે રીતે ઈલે.કનેક્શન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ મજકુર યુનિટનાં બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટનાં આંતરિક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકસાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સિવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશ માટે ઓમ ઓરબીટ જ રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે-કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામનાં સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

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

(**એફ**)મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ મુજબની જે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

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

(એચ)વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેનાં પગાર-ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચા ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલ છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચે અંગે વેચાણ લેનારે માસિક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રૂપે રૂા. . . . . . . /—અંકે રૂપિયા . . . . . પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવવાના રહેશે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી

માસિક મેન્ટેનન્સની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી-સંસ્થા-મેન્ટનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાનાં રહેશે તેમજ માસિક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજિયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(આઈ)ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો તમો વેચાણ લેનારએ વેચાણ આપનારને ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે અગરજો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારના ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અથવા મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રર્વતમાન એમ.સી.એલ.આર મુજબ વતા(+) ૨ (બે) ટકા (%) પ્રમાણે વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેના ખર્ચ તથા નુકસાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલી કરી શકશે.

(જે) મજકુર યોજનાની તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનો વાપર ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુક્ત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક હેતુ સારૂં કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકસાન ન થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે તેમ છતાં જો રહેણાંક સિવાયનો કોઈપ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી

કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકસાનમાં ઉતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ)મજકુર યુનિટનો વેચાણ લેનાર જાતે તેમજ પોતાને ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબના સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ)વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા, સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનિટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકસાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકસાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ ક્યારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખિત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન)વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનિટ અન્ય કોઈપણ યુનિટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખિત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનિટનું બે કે તેથી વધુ યુનિટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનિટનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(ઓ)બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સિવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઈપણ મિલકત એટલે કે કોઈપણ યુનિટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યક્તિ ને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હક્કદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લેવા-લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કોઈપણ વ્યક્તિને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખિત મંજુર લીધા સિવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચિત વેચાણ કરતાં અગાઉ

એકતરફવાળાએ કે સુચિત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નક્કી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(ક્યુ) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો,જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારોએ વાટાઘાટો કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

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

(એસ)આ યુનિટનો તા. . . . . ના રોજ અનુક્રમ નં. . . . . થી નોંધવામાં આવેલ કબજા વગરના બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

(૫) સદરહુ પ્રોજેક્ટનો હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ વિકાસ થયેલ છે તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટની બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત કોમન એરિયા, વધારાની એફ.એસ.આઈ તથા ધાબાના તમામ હકકો પ્રમોટરના રહેશે નહીં આવા તમામ હકકો સોસાયટીના તથા સભ્યોના કોમન માલીકીના રહેશે.

(૬) વેચાણ લેનાર આથી બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર ઉપર મુજબની રહેણાંક યોજનાનાં કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર વેચાણ લેનારને કોઈપણ જાતનો હક્ક, હિત, હિસ્સો, દાવો, અલાખો રહેશે નહીં તેમજ તેવી રહેણાંકની યોજના સારૂં વેચાણ આપનાર અલગ સોસાયટીની સ્થાપના કરી શકશે તેમજ તે મુજબની મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ વ્યક્તિને પોતાની ઈચ્છા મુજબ તબદીલ કરી શકશે અને તે મુજબની કાર્યવાહીમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી કે વેચાણ લેનારે સ્પષ્ટપણે કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(૭) મજકુર યુનિટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે. અને મજકુર યુનિટ વેચાણ લેનારના નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારૂં જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૮) મજકુર મિલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ... ની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમાં ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

-:પરિશિષ્ટ-૧:-

-:મજકુર જમીનનું વર્ણન:-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) નાં તાલુકા વટવા મોજે વિંઝોલની સીમનાં સર્વે નંબર-૨૮૨ કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૨૭ માં થતા ફાળવવામા આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૬ ની કુલ ૫૭૦૬ ચો.મી. પૈકીની ૩૫૬૮.૦૮ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન તથા તેની ખૂંટ ચારની વિગતઃ-

પૂર્વે :- રાધે ઈન્ફીનીટી નામની રહેણાંક યોજનાની સ્કીમ આવેલ છે.

પશ્ચિમ :- અ.મ્યુ.કો. ના રિઝર્વ બગીચા બાદ જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

ઉત્તરે :- માધવ સ્કુલ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- સર્વે નં.૨૮૧ ની જમીન આવેલ છે.

એ રીતે ખૂંટચાર વચલી જમીન.

-:પરિશિષ્ટ-૨:-

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની.......ચો.મી. જમીન તથા

-:મજકુર મિલકતનું વર્ણન:-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત **"ઓમ ઓરબીટ"** સ્કીમ ના **બ્લોક નં**......ના **......માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટનં**......ના કારપેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેની મિલકત કે જેનો **કારપેટ એરિયા ....ચો.મી.** તથા **વોશ એરિયા ....ચો.મી.** છે તથા મજકુર સ્કીમમા મુકવામાં આવેલ કોમન એરિયા,

કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની મિલકતના ખૂંટચારની વિગતઃ-

બ્લોક નં - માળ - ફલેટ નં - કારપેટ એરિયા - વોશ એરિયા - કુલ એરિયા

પૂર્વે :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખૂંટચાર વચલી સઘળી મિલકત.

-:પરિશિષ્ટ-૩:-

-:કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ:-

સૌંદર્યલક્ષી ભવ્ય અને આકર્ષક એલિવેશન, પ્રોજેક્ટને ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ અને આકર્ષક પ્રવેશ દ્વાર, આંતરીક આરસીસી રોડ સાથે પેવર ફુટપાથ તથા સ્ટ્રીટ લાઈટસ, ૨૪ કલાક પાણી સપ્લાય તથા બોરવેલ, ૨૪ કલાક સિક્યોરીટી, સીસીટીવી કેમેરા, કોમન પ્લોટ, બાળકો માટે પ્લે એરિયા, સિનિયર સીટીઝનની બેઠક.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિંયારીથી શુદ્ધ બુદ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ . . . ના રોજ કરેલ છે જે બંને પક્ષકારો તથા તેમના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

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

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનારઃ- | **સાક્ષીઓ**

શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ભાગીદારી પેઢી
ના ભાગીદારો.

૧-----------------------------

૧-------------------------

२------------------------------ २--------------------------

३------------------------------

-:મિલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફસ:-

મિલકતનું સરનામું:- ''ઓમ ઓરબીટ''ના બ્લોક ... ના.....માળના ફ્લેટનં.... વટવા વિંઝોલ રોડ રોપડા ચોકડી પાસે વટવા અમદાવાદ.

એકતરફવાળાઓ-વેચાણ આપનારાઓ:- **બીજીતરફવાળા-વેચાણ લેનાર:-**

૧ ------------------------------- -------------------------------

૨ ------------------------------ -------------------------------

૩-------------------------------

-:મિલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફસઃ-

મિલકતનું સરનામુંઃ- ''ઓમ ઓરબીટ''ના બ્લોક ... ના.....માળના ફ્લેટનં.... વટવા વિંઝોલ રોડ રોપડા ચોકડી પાસે વટવા અમદાવાદ.

એકતરફવાળાઓ-વેચાણ આપનારાઓઃ- **બીજીતરફવાળા-વેચાણ લેનારઃ-**

૧------------------------------- --------------------------------

૨------------------------------ --------------------------------

૩-------------------------------

-:રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમનની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટઃ-

એકતરફવાળાઓ/વેચાણ આપનારાઓઃ-	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો.		
૧---------------------------		
૨---------------------------		
૩---------------------------		

બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનારઃ-

૧-----------------------------		
૨-----------------------------		