"રાધિકા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

(શેડ નં. ..../.......)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે સીંગરવાની સીમના ખાતા નં. ૭૦૩ નાં બ્લોક/સર્વે નં. ૫૪૪(જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૨૧/૧) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૯-૯૯ યાને કે ૯૯૯૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૯ ની ૫૮૧૮ ચો.મી.નાં ક્ષેત્રફળવાળી ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ "રાધિકા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નામની યોજનામાંના શેડો પૈકી બ્લોક નં........ નાં શેડ નં......... ની બાંધકામ સહીતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

<u>વેચાણ આપનાર</u> :- ઝરણા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની
લખી આપનાર   રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :- ૩૮, યોગેશ્વર પાર્ક, જીવનવાડીની પાસે,
નરોડા રોડ, અમદાવાદના,
PAN NO. AABFZ 4113C
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ....
બાવસીયા હરેશ જયસુખભાઈ

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એકતરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર યાને પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર ઝરણા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ મુખત્યારો તથા અન્ય તમામ હક્કદારોનો સમાવેશ થાય છે."

<u>વેચાણ લેનાર</u> :- ....
લખાવી લેનાર   PAN No....................
ઉ.વ.આ.પુખ્ત ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર/ઘરકામ, રહે. ...., અમદાવાદના,
"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" યાને કે "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે સીંગરવાની સીમના ખાતા નં. ૭૦૩ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૫૪૪(જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૨૧/૧) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૯-૯૯ યાને કે ૯૯૯૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૯ ની ૫૮૧૮ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી

જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી બ્લોક/સર્વે નં. ૫૪૪(જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૨૧/૧) જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૩૧ માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૯ ની ૫૮૧૮ ચો.મી. જમીનમાં ઔદ્યોગિકના હેતુ માટે જમીન માલીકોએ અરજી કરેલ જેના આધારે જીલ્લા કલેકટરની કચેરીના હુકમ નં. સીબી/ એડીએમ/ તબિખે./તત્કાલ/ ક-૯૫/એસ.આર. ૧૪/૨૦૧૫ તા.૧૦/૦૨/૨૦૧૫ થી રહેણાક તથા ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૩૩૯૮ થી તા.૧૯/૦૩/૨૦૧૫ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન સર્વે નં. ૫૪૪(જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૨૧/૧) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૯-૯૯ યાને કે ૯૯૯૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧ નો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૯ ની ૫૮૧૮ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલી જમીન મુળ (૧) હિરેન નારણભાઈ પ્રજાપતિ(૭.૫ ટકા હિસ્સો) (૨) અરવિંદભાઈ બાબુભાઈ બાભરોલીયા(૨૫ ટકા હિસ્સો) (૩) વ્રજલાલ બાબુભાઈ બાભરોલીયા(૨૫ ટકા હિસ્સો) (૪) અશોકભાઈ બાબુભાઈ બાભરોલીયા(૩૦ ટકા હિસ્સો) (૫) હિરેન નારણભાઈ પ્રજાપતિ(૭.૫ ટકા હિસ્સો) (૬) નંદલાલ માવજીભાઈ ભીમાણી(૫ ટકા હિસ્સો) નાઓની આવેલ અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર ઝરણા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં કરાવી લઈ તે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૧૨/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા અનુક્રમ નં.૪૫૫ થી રજીસ્ટર કરવામા આવેલ છે. જે અંગેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૩૫૭૯ થી તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે "રાધિકા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નામની ઔદ્યોગીક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાં રજુ કરેલ અનેઅમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા સદરહુ યોજના બ્લોક-એ,બી,સી,ડી ના ઔદ્યોગીક શેડના નકશા તારીખ ૦૮/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજ મંજુર કરેલ છે(જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ ઔદ્યોગીક શેડનું બાંધકામ કરવા સારની બ્લોક- એ,બી,સી,ડી ની રજાચિઠ્ઠી

નં. PRM/259/10/2015/92 તા.૦૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામા આવશે)

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તનો નોંધણી નં.................. તા...................... ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "રાધિકા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નામની યોજનાનાં બ્લોક-એ,બી,સી,ડી ઉપર ઔધોગિક યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બિનખેતીની જમીન કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીનમાં થાય છે તે બ્લોક - ..... નો શેડ નં....... જે આશરે .... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા અને વણવહેંચાયેલ .... ચો.મી. (રોડ, રસ્તા વિગેરેના વરાડે પડતા હિસ્સાની વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન કુલ મળીને .... ચો.મી. જમીન અને તેમા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેહક ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને માર્જીનુ .... ચો.મી. મળીને કુલ .... ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔધોગીક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના પ્લાનની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનિટનાં હકો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકો સહિતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

- મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુકત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ છે.

- મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમા મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(જી) મજકુર મીલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈના બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈનાં જમીનમાં નથી કે જેની સંપુર્ણ ખાતરી અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હિસ્સો, બોજો કે અટાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીનાં હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાતવી નહી તેઓ કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીનનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ

લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારનાં રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂ............./-અંકે રૂપિયા .... પુરામાં કુલ અવેજમાં ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

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

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી

- મજકુર યુનીટનાં .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને બાળીયુ .... ચો.મી. મળીને કુલ .... ચો.મી. નાં બાંધકામની તેમજ મજકુર જમીન............ ચો.મી. પ્લોટ એરીયા અને વણવહેંચાયેલ .... ચો.મી. (રોડ, રસ્તા વિગેરેના વસાડે પડતા હિસ્સાની વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન કુલ મળીને .... ચો.મી. જમીનનો પ્લોટ અને વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા જમીન કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ માં વસાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની સહિતની કુલ રૂ............./-અંકે રૂપિયા .... પુરા માં વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ રૂ............./-અંકે રૂપિયા .... પુરામાં નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો 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 જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહી તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

-: અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા
રૂ.				
રૂ.				

....

રૂ.............../- અંકે રૂપિયા .... પુરા.

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સીવાયની કિંમત એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૩) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટની કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનું દિલચાહે તેમ ઉપયો કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ્ધ અષ્ઠમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર ચુકવવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

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

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ "રાધિકા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" માંના તમામ સબ-મીલકત ધારકોએ સંયુકત રીતે

ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નક્કી કરે અગર કરવામાં આવેતો તેમાં તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નક્કી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતિ-નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે તથા સદર "રાધિકા ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" ના રોડ-રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહિત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હકકદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહુ સ્કીમના વહિવટકર્તાઓ ઠરાવે તે રકમ ભરવા/ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બધાયેલા છો અને રહેશો.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નક્કી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનાર્થે કરવામાં આવતા નીતીનિયમો 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 મજકુર યુનીટના બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્યભાગો માં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશ માટે "રાધિકા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" રહેશે અને તેમા પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમા ફેરફારકરે કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકરે અને વિકલ્પે તેવાબાંધકામના 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 યુનીટમા જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનઅધિકૃતસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનઅધિકૃતસરના બાંધકામો કરનાર યાને કે આ

દસ્તાવેજના વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

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

(જી) મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય ત્યા તેમજ તમામ યુનીટોના દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે 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 મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વખતો વખત પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર રૂપાંતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચ ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે વેચાણ આપનારને ચુકવવાના રહેશે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સની રકમો જયા સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાનાં રહેશે અને માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત 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 જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહી તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની

સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર તેવી વેચાણ લેનારના ખર્ચ અને જોખમે જેતે સરકારી અર્ધ સરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેના ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતા પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(જે) મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસેલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સયુંક્ત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર ધંધાના હેતુ માટે કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર ધંધા સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેના કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતના ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઉતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજાતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજાતરફવાળાએ અગર તેના કુટુંબના સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા, સીડી, ટેરેસ, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનું કોઈપણ જાતનો ભારે માલ-સામાન કે ચીજવસ્તુઓ ક્યારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ

લાવવાની જરૂરીયાત-ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખિત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિતને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે-લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધાસિવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવુ સુચીત વેચાણ કરતા અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુથી વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલ રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(ક્યુ) ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનામાં બાંધકામ અંગેના કે ડેવલપમેન્ટ બાબતેના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા જે નિતીનિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે બાંધકામ બાબતે છુટછાટ આપવામાં આવે અને તેના અનુસંધાને મજકુર જમીન કે મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ખુલ્લી જગ્યામાં એફ.એસ.આઈ. મુજબનું વધારાનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય, તો એકતરફવાળા તેવું વધારાનું બાંધકામ જરૂરી પ્લાન મંજુર કરાવીને પોતાના ખર્ચે કરી શકશે તેમજ તેવુ બાંધકામ જે તે વ્યકિતને વેચાણ કરી શકશે એટલે કે આ પેરામાં દર્શાવેલ વિગતે મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની વાપરવાપાત્ર ખુલ્લી જગ્યાના એફ.એસ.આઈ. નાં તમામ હકકો વેચાણ આપનારના રહેશે અને તેવા વધારાના બાંધકામના નકશાઓ મંજુર કરાવવા સારૂ વેચાણ લેનારની કોઈ પરવાનગી કે સહીઓ લેવાની રહેશે નહી અને જો વહીવટી અનુકુળતા માટે તેવી સહીઓ જરૂરી બને, તે સંજોગોમાં આ કરારના વેચાણ લેનારે વિના આનાકાનીએ તેવી સહીઓ કરી કરાવી આપવાની

રહેશે. અગર વેચાણ આપનાર આ કરારનાં વેચાણ લેનાર વતી તેવી જરૂરી સહીઓ કરી લેવા મુખત્યાર હોવાનું ગણાશે.

(૬) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનારે પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનિટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારૂ જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ કબુલાતો, ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેના ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે સીંગરવાની સીમના ખાતા નં. ૭૦૩ નાં બ્લોક/સર્વે નં. ૫૪૪(જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૨૧/૧) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૯-૯૯ યાને કે ૯૯૯૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૬ ની ૫૯૧૮ ચો.મી.નાં ક્ષેત્રફળવાળી ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલી જમીનનાં ખુંટ ચારેની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- લાગુ ૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ

પશ્ચિમે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૨/૧

ઉત્તરે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૭

દક્ષિણે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૫

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે સીંગરવાની સીમના ખાતા નં. ૭૦૩ નાં બ્લોક/સર્વે નં.

૫૪૪(જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૨૧/૧) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૯-૯૯ યાને કે ૯૯૯૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૯ ની ૫૮૧૮ ચો.મી.નાં ક્ષેત્રફળવાળી ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ " ચંદ્રિકા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નામની ઔદ્યોગીક હેતુના બાંધકામ અંગેની યોજનાના શેડો પૈકી બ્લોક - ..... નાં શેડ નં...... જે આશરે .... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા અને વણવહેંચાયેલ .... ચો.મી. (રોડ, રસ્તા વિગેરેના વપરાશે પડતા હિસ્સાની વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન કુલ મળીને .... ચો.મી. જમીન અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ રોલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને માળીયું .... ચો.મી. મળીને કુલ .... ચો.મી. નાં ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગીક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર ઔદ્યોગીક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતનાં ખુંટ ચારની વિગત :-

-: ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વે :- લાગુ

પશ્ચિમે :- લાગુ

ઉતરે :- લાગુ

દક્ષિણે :- લાગુ

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

મેઈન ગેટ, સીકયુરીટી કેબીન, આંતરીક આર.સી.સી. રોડ, આંતરીક સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાણીના સ્વતંત્ર મીટર, ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા વિગેરે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ, સહીતની મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતનાં દાબદબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને, કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજ તા.... મી માર્ચ ..... અને ....ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અમે...મત્તુ અમે...શાખ

<u>દસ્તાવેજ આપનાર/એકતરફવાળા</u> :-

ઝરણા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર :

....
(બાવળીયા હરેશ જયસુખભાઈ)

....
(સાક્ષી નં.૧)

....
(સાક્ષી નં.૨)

સદરહુ મીલકતના ફોટોગ્રાફ.......

સરનામું.. રાધિકા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક, સીંગરવા, અમદાવાદ.

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

લખી આપનાર :-

ઝરણા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર

....

(બાવરીયા હરેશ જયસુખભાઈ)

લખાવી લેનાર :-

....

(......................................)