// વેચાણ દસ્તાવેજ //

SHASHWATT FLORUS LLP FIRM

" SHASHWAT FLORUS "

ફ્લેટ / દુકાન નંબર : . . . .

રજી વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ....

G K Associates

G.K.PATEL ADVOCATE

Advocate Enr.G/28/2007

Office –
A-002, G. Floor,
KalashKunj Residency,
Nr. Trilok Residecy, Koteshwar,
Motera – Bhat Road,
Koteshwar, Gandhinagar.

Resi.
311, Umiyanagar,
At-Koteshwar – Motera,
Ta-Di – Gandhinagar.
Pin Coad : 382424
Mo- 97 12 45 25 25

Date : / /202

// વેચાણ દસ્તાવેજ //

<u>લખી આપનાર, એક તરફવાળા, વેચાણ આપનાર :-</u>

SHASHWATT FLORUS LLP PARTNERSHIP FIRM ON BEHALF OF ALL PARTNER
Office: Shop No : 502, The Urbania Opp.
Hari Gold, Kudasan, Gandhinagar.
PAN : AEXFS 2880 P
All Partner Behalf of

1. Shashwat Lifespace LLP Behalf of Partner Piyushkumar Dahyalal Patel
Age :41, Religious : Hindu,
Pan : AEVFS 4679 G
Addhar No : 2854 6298 4778
At : 4/5/76/3, 1st Floor, Govind C,
Visnagar, Mahesana, Gujarat. 384315.

2.Mandip Infracon LLP
Behalf of Partner
Mausam Dipakkumar Patel
Age : 28, Religious : Hindu,
PAN : ABVFM 5568 P
Addhar No : 7555 6686 7899
At : C -402, Snehkunj Elegance,
Nr. Hari Gold, Kudasan, Gujarat. 382421.

(જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર અને અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢીનો તથા લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાળા)

લખાવી લેનાર, બીજી તરફવાળા, વેચાણ લેનાર :-

. . . .
PAN NO – . . . .
AGE : . . . , INDIAN, HINDU,
OCCUPATION – BUSSNESS/JOB,
ADDHAR NO: . . . .
RESI :

(જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર અને અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાળા)

૧. ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે કુડાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૭/ પૈકી ૧ વાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬ (કુડાસણ-સરગાસણ-ધોળાકુવા-પોર) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૦ ની ૭૧૧૧.૦૦ ચો.મી. રહેણાંકના તથા વાણીજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની વાળી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે એકતરફવાળાની માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. શરૂઆતમાં સદરહુ જમીનનુ રેવન્યુ રેકર્ડ જોતા સદર જમીનના કબજેદાર એવા પટેલ રમણભાઈ મંગળદાસના ખાતે આવેલ હતી સદર જમીન તેમણે રજી વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે અઘાટ લીધેલ હતી અને જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ફેરફાર નોંધ નંબર ૨૨૫૬ તારીખ ૨૦/૦૫/૧૯૯૨થી દાખલ થયેલ હતી ત્યારથી સદર જમીન તેમની સ્વ-પાર્જીત જમીન આવેલ હતી. ત્યાર બાદ સદર જમીનમાં સહ-ભાગીદાર તરીક દાખલ થવા સારુ જયોત્સનાબેન તે શાંતિલાલ જીવાભાઈ પટેલની દિકરી તે જયંતિભાઈ પટેલના પત્ની એ ગાંધીનગર કલેકટર સાહેબ સમક્ષ હકક માંગતી અપીલ અરજી દાખલ કરેલ હતી જે અપીલ અરજી નોંધ નંબર ૨૧૧૭ તારીખ ૧૨/૦૧/૧૯૯૧ ને ચેલન્જ કરતી હતી જેના કામે પ્રથમ દાસુ આરટીએસ/ અપીલ/એસ.આર ૨૬૦/૨૦૨૦ થી દાખલ કરવામા આવેલ જેની નોંધ નંબર ૧૩૬૧૧થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ ૧૭/૦૬/૨૦૨૧ થી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ હતી.

3. ત્યાર બાદ સદરહુ જમીનનુ રેકર્ડ જોતા સદર જમીનના કબજેદાર એવા પટેલ રમણભાઈ મંગળદાસનાઓએ ગત તારીખ ૨૯/૦૮/૨૦૨૨ના રોજ રજી વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૩૭૯૭૭/૨૦૨૨ થી સદર કરારના લખી આપનાર એવા ૧. નરેશકુમાર હરિભાઈ પટેલ ૨. પટેલ સંદીપકુમાર અમૃતભાઈ તથા 3. દિનેશ બળદેવભાઈ પટેલને વેચાણ લખી આપતા વેચાણની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકે નોંધ નંબર ૧૪૦૪૪થી દાખલ કરવામાં આવેલ હતી અને જે નોંધ ગત તારીખ ૧૫/૧૦/૨૦૨૨ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ હતી ત્યારથી અમો લખી આપનાર સદરહુ જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલા.

૪. ત્યારબાદ સરદહુ જમીનનુ રેકર્ડ જોતા નોંધ નંબર : ૧૪૧૪3થી બીન ખેતીના હુકમ અંગેની નોધ દાખલ કરવામાં આવેલ હતી. જે મુજબ સદર જમીનને બીન ખેતીના હેતુમાં ફેરવવા તા.૨૧/૧૧/૨૦૨૨ના રોજ ઓન લાઈન અરજી કરતા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરનાઓએ તારીખ ૨3/૦૧/૨૦૨3ના રોજ હુકમ ક્રમાંક ૨૯૮/૦૬/૦3/૦૪૫/૨૦૨3થી સદર જમીનને બહુહેતુક ઉપયોગ સારૂની જમીન એમ હુકમ કરેલ છે.

૫. ત્યારબાદ સરદહુ જમીનનુ રેકર્ડ જોતા નોંધ નંબર : ૧૪૧૫૬ થી હુકમ અંગેની નોધ દાખલ કરવામાં આવેલ હતી. જે મુજબ સદર જમીન બાબતે કલેકટરશ્રી ગાંધીનગર સામે ચાલતી રિવિઝન નં.સીબી/આર.ટી.એસ. /કુડાસણ/રિવિઝન/નં.33૨/૨૦૨૧ના કામે તારીખ ૦3/૦૧/૨૦૨3ના રોજ હુકમ મુજબ વિવાદીની રિવિઝન અરજી ગુણદોષમાં ઉતર્યા સિવાય પરત ખેંચવાની માંગણી બીન શરતી ગ્રાહય રાખવા તથા કેસ રજીસ્ટરેથી નિકાલ ગણવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે. જેની હુકમથી નોંધ કરી.

૬. આમ સદર બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૭ ને કલેકટર સાહેબના બીનખેતીના હુકમથી સદર સર્વે નં. માંથી પ્રોપર્ટી કાર્ડ અલગ થયેલ હોઈ નોંધ નંબર ૧૪૧૪3 મુજબ અસર આપી સદર સર્વે નંબરને નવા બ્લોક/ સરવે નંબર ૧૨૭/ પૈકી ૧ આપવામાં આવેલ છે. અને હવે પછી સદર જમીનના બ્લોક/ સરવે નંબર : ૧૨૭/ પૈકી ૧ એમ સમજવાનુ તથા ગણવાનુ રહેશે.

૭. ત્યાર બાદ સદરહુ જમીનનુ રેકર્ડ જોતા સદર જમીનના કબજેદાર એવા ૧. નરેશકુમાર હરિભાઈ પટેલ ૨. પટેલ સંદીપકુમાર અમૃતભાઈ તથા 3. દિનેશ બળદેવભાઈ પટેલનાઓએ ગત તારીખ ૧૦/૦૨/૨૦૨3ના રોજ રજી વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૬૪3૮/૨૦૨3 થી સદર કરારના લખી આપનાર એવા **SHASHWATT FLORUS LLP** ને વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપેલ હતો ત્યાર બાદ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ જોતા કલેકટરશ્રીએ સદર બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૭ ને કલેકટર સાહેબના બીનખેતીના હુકમથી સદર સર્વે નં.૧૨૭ માંથી પ્રોપર્ટી કાર્ડ અલગ થયેલ હોઈ નોંધ નંબર ૧૪૧૪3 મુજબ અસર આપી સદર સર્વે નંબરને નવા બ્લોક/ સરવે નંબર ૧૨૭/ પૈકી ૧ આપવામાં આવેલ છે. જેના અનુસંધાને સદર જમીન માટે કરેલ રજી વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૬૪3૮/૨૦૨3ના કામે સુધારા લેખ રજી નંબર : ૭૮૧૦/૨૦૨3 થી તારીખ ૨૦/૦૨/૨૦૨3ના રોજ કરવામાં આવેલ આમ બન્ને રજી ડોકયુમેન્ટ રજુ કરી વેચાણની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકે નોંધ નંબર ૧૪૧૭૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ હતી અને જે નોંધ ગત તારીખ-૨૮/૦3/૨૦૨3ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ હતી ત્યારથી અમો લખી આપનાર **SHASHWATT FLORUS LLP** સદરહુ જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલા. અને હવે પછી સદર જમીનના બ્લોક/ સરવે નંબર : **૧૨૭/ પૈકી ૧** એમ સમજવાના રહેશે.

૮. આમ ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે કુડાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૭/ પૈકી ૧ વાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬ (કુડાસણ-સરગાસણ-ધોળાકુવા-પોર) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૦ ની ૭૧૧૧.૦૦ ચો.મી. રહેણાંકના તથા વાણીજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની વાળી જમીન અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને આવી જમીનમાં ત્યાર બાદ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસે વિકાસ માટેની પરવાનગી માટે સદર પેઢી દ્વારા માંગણી કરતા ગત તારીખ ૦૬/૦૨/૨૦૨૩ના રોજ ક્રમાંક નંબર પી.આર.એમ./જીએમસી/૧૪૩/કુડાસણ-૦૬/૦૨/૨૦૨૩ થી શરતોને આધિન પરવાનગી જુનિયર ટાઉન પ્લાનર ગાંધીનગર મહાનગર પાલિકા ગાંધીનગર દ્વારા આપવામાં આવેલ છે આમ સદર જમીન પર " **SHASHWATT FLORUS LLP** " નામની પેઢી દ્વારા રચવામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાનની સ્કીમ જે હાલ " **SHASHWAT FLORUS** " ના નામથી ઓળખાય છે જે મીલકત લખી આપનાર પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી ભોગવટાની આવેલી છે.

(૯) એ રીતે ઉપરોક્ત જણાવેલ બીનખેતીની મંજૂરી, પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, વિકાસ પરવાનગી, સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ મંજુરીઓ તથા નીતિ-નિયમો અનુસાર તથા તેમાં જણાવેલ શરતોનુ પાલન કરીને તથા તેવી મંજુરીઓમાં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન, સગવડો, સવલતો તથા જીવન જરૂરી પાણી, ગટર, વીજળી કનેકશન અને નિતિ નિયમો મુજબના કન્સ્ટ્રકશન મટીરીયલનો ઉપયોગ કરીને સદર જમીન ઉપર લખી આપનાર પેઢીએ " **SHASHWATT FLORUS LLP** " ના નામથી ફ્લેટ/દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ / કરાવેલ છે અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ " **SHASHWAT FLORUS** " ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મીલ્કત લખી આપનાર પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૧૦) આમ ઉપરોક્ત સર્વે નંબર વાળી જમીન પર ગુડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચોકકસ ફાળવી આપવામાં આવેલ પ્લોટમાં યાને કે કુલ ક્ષેત્રફળ **૭૧૧૧.૦૦** ચો.મીટરમાં બીનખેતીના વાણિજય/રહેણાંક ઉપયોગી જમીન પર " **SHASHWATT FLORUS LLP** " પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટો તથા દુકાનોની યોજનાની બાંધકામની પરવાનગી મુજબ બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલ છે. જે હાલ " **SHASHWAT FLORUS** " તરીકે ઓળખવામાં આવે છે. જે બિલ્ડીંગમાં બેઝમેન્ટ - ૨ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલો પ્લીન્થ) તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (સોલીડ પ્લીન્થ) સાથે તથા **થર્ટીન ફ્લોર (૧૩)** માળોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકીની પરીશીષ્ટ મુજબની સદર મીલકત લખી આપેલ છે.

(૧૧) મજકુર મીલ્કત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે સ્થાનિક સંસ્થાઓ વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી તે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે કોઈ હુકમનામુ થયેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભારણપોષણનો કે અન્ય કોઈ હકક પોષાતો નથી તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટસ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ લખી આપનાર પેઢી આપે છે. જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રીએ આપેલ છે. તેમજ સદરહુ જમીન ઉપર તૈયાર થતી સ્કીમને લગતા તમામ પ્રકારના ડોકયુમેન્ટનુ કામકાજ અને સ્કીમના દરેક સભ્યોના બાનાખતના કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો તથા અન્ય જે કાંઈ લખાણો કરવાની જરરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે તમામ કાર્યો જી.કે.પટેલ, એડવોકેટશ્રીએ

કરવાના છે અને તે અંગેની તમામ સત્તા અને અધિકાર લખી આપનાર પેઢીએ મજકુર એડવોકેટશ્રીને આપેલ છે.

*(૧૨) મજકુર જમીન ઉપર જે રહેણાંક હેતુના ફલેટો તથા વાણિજય હેતુ એમ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મીલ્કત " **SHASHWAT FLORUS** " એ નામથી ઓળખાશે અને નામમાં ફેરફાર કરવાનો લખાવી લેનારને કે ફલેટ/દુકાનના તમામ સભ્યોને કોઈપણ જાતનો હકક અને અધિકાર નથી.*

(૧૩) લખી આપનાર પેઢીએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર –.. . . . . DATE : . . . ./. . ./2023 ના રોજથી કરાવેલ છે. સદરહુ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનુ જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનુ, સમજવાનું અને માનવાનુ છે.

*(૧૪) લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલી હતી અને લખી આપનાર પેઢીનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા-કયા ફલેટો/દુકાનો વાળી મીલ્કત વેચવાની બાકી છે તેની માહીતી માંગેલ હતી તેમજ મજકુર, સ્કીમની તમામ માહીતીઓ જેવી કે બીનખેતીની મંજુરીઓ, વિકાસની પરવાનગી, બાંધકામના પ્લાન મજકુર ફલેટ/દુકાન તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓ વિગેરેથી કરવામાં આવેલુ બાંધકામના માલ સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ બાંધવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાનના માપ, ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા, પ્લાન મુજબ બીલ્ટઅપ એરીયા, તેમજ તમામ સુખ સુવિધાઓ અને પાર્કીંગ અને સ્કીમની તમામ એમેનીટીઝ વિગેરેની તમામ માહીતીઓ લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢી પાસેથી માંગેલી, જોઈ તપાસી લીધેલી અને તેથી લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢીની " **SHASHWATT FLORUS LLP** " ની " **SHASHWAT FLORUS** " સ્કીમમાં સભ્ય થવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ તેમજ લખાવી લેનારે તમારી પસંદગીનો ફલેટ/દુકાન જેનો **બ્લોક નં. - ના . . . . . . ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નંબર . . . . . .** ની આશરે **. . . . . . ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા (વિધાઉટ એકસ્ટર્નલ વોલ)** તથા **બાલ્કની/ વરંડાની/ વોશ એરીયા આશરે . . . . ચો.મી ના બાંધકામ સહિતની મીલ્કત** તથા સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં વગર **વહેંચાયેલ . . . . ચો.મી** હકક હિસ્સા સહિતની મીલ્કત ખરીદ કરવા માંગો છો તેમ જણાવેલ ત્યાર બાદ લખી આપનાર પેઢી તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે મીલ્કતની કિંમત બાબતે વાટાઘાંટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બન્ને પક્ષકારોએ મજકુર **ફલેટ/દુકાન** વાળી મીલ્કત વેચાણ આપવા-લેવા સંમત થયેલા છે.*

(૧૫) સદરહુ " **SHASHWAT FLORUS** *" ના નામથી ઓળખતી બાંધકામ વાળી મિલકત પૈકી ફ્લેટ/દુકાન જેનો **બ્લોક નં. - ના . . . . ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર . . . . . .** હકક હિસ્સા સહીતની મીલ્કત, કે જેનુ સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-એ માં આપવામાં આવેલ છે.તે નીચે પરીશીષ્ટ-એ માં જણાવેલ બાંધકામ વાળી મીલ્કતના માલીકી હકકને તથા તેમા આવેલ તમામ ફીટીંગ્સ તથા ફીકચર્સ તેમજ સદરહુ **ફ્લેટ/દુકાન** વાળી મીલ્કત પરત્વે લખી આપનાર પેઢીના બીજા જે જે લાગ ભાગ યાને હકક હિસ્સા પોષાતા હોય તે તે લાગભાગ યાને હકક હિસ્સાને વિગેરે તમામને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં કરારમાં ' મજકુર મીલ્કત ' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.*

*(૧૬) આમ લખી આપનાર પેઢી મજકુર મીલકત વેચાણ આપવા ઈચ્છાતા હોવાથી તેમજ લખાવી લેનાર મજકુર મીલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છાતા હોવાથી લખી આપનાર પેઢી તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે અવારનવાર કરવામા આવેલ ચર્ચા વિચારણાને અંતે લખી આપનાર પેઢીએ મીલકત ઉચ્ચક કુલ્લે રૂા.. . . . . . /- **અંકે રૂપિયા . . . . પુરા** તેમજ આ કરારમા જણાવેલ શરતાને આધિન રહીને લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અધાટ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો એક વેચાણ દસ્તાવેજમાંનો કરાર લખી આપનાર પેઢી તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે તારીખ........માહે...........સને ૨૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજમાંનો કરાર તે જ તારીખે ગાંધીનગરના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર..........થી નોંધાવવામાં આવેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાંની રુઈએ લખાવી લેનારે મજકુર મીલકત ખરીદ કરવાના હકકો પ્રાપ્ત થયેલા છે. તેમજ મજકુર તારીખના રોજ કરેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતોનું બન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ હોવાથી તેમજ લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલ અવેજ પ્રમાણે લખી આપનાર પેઢીને પુરેપુરો ચુકવી આપેલ હોવાથી લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી મજકુર મીલકત લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અધાટ વેચાણ આપે છે તથા મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને સોંપેલ છે જે લખાવી લેનારે સંભાળી લીધેલ છે.*

અવેજની વિગત

રૂા.. . . . ./- અંકે રૂપિયા . . . . પુરા લખાવી લેનાર પાસેથી લખી આપનાર પેઢીના નામનો તારીખ . . . . /. . . ./૨૦૨ ના રોજનો . . . . શાખાનો ચેક નંબર : . . . . થી બાનામાં અવેજ મળી ગયેલ છે.

____

રૂા.. . . . ./- અંકે રૂપિયા . . . . પુરા ઉપરોક્ત વિગતે મળેલ છે.

(૨૬) સદરહુ " **SHASHWAT FLORUS** *" નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, લીફ્ટ, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન*

લાઈન વિગેરે મજકુર મીલકતમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધિકાર, તથા બાંધકામના કોમન પીલર્સ, સ્કીમના પાયાનુ બાંધકામના કોમન વગર વરાડે પડતો હકક અન્ય મીલકત ધારકો સાથે સહીયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક લખાવી લેનારને આપેલો છે. લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(૧૭) સદરહુ " **SHASHWAT FLORUS** *" નામની સ્કીમમાં ફલેટ/દુકાન ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અન્ય એસોસીએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનુ લખાવી લેનારે ફરજિયાત રહેશે. તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનુ કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ મજકુર મીલ્કતનુ વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે નકકી કરવામા આવે, તે ખર્ચ લખાવી લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ એસોસીયેશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે લખાવી લેનાર કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહી. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીયેશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારૂ જરૂરી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. સદર યોજનાના પ્રમોટર / લખી આપનાર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરિયા તેમજ કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહીવટ તથા મેઈન્ટેન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે. જેથી વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝમાં મેઈન્ટેનન્સ તથ વહીવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી લખી આપનાર પેઢીની રહેશે નહી.*

(૧૮) મજકુર મીલકત લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ, વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હકકદાર છે.

(૧૯) સદરહુ " **SHASHWAT FLORUS** *" માં હાલમાં લખી આપનાર પેઢીએ બોરવેલ બનાવેલ છે. તેનો વપરાશ દરેક મીલકત ધારકાએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ (ટયુબવેલ) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે જેમા લખાવી લેનારની મુકત સંમતિ છે. સદરહુ "* **SHASHWAT FLORUS** *" નામની યોજનામા લખી આપનાર પેઢીએ વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે હાલમા કુલ ૧(એક) પરકોલેટીંગ વેલ બનાવેલ છે સમય જતા તેવા પરકોલેટીંગ વેલનુ મેઈન્ટેનન્સ તેમજ સાફ સફાઈ વિગેરે સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહીયારામા મળીને કરવાનુ છે તદઉપરાંત સદર યોજનામાં ફાયર સેફ્ટીના હેતુસર ફાયર સેફ્ટી ઈકવીપમેન્ટસ લગાવેલા છે. જે યોગ્ય અને ચાલુ(વર્કિંગ) હાલતમા છે જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી લખાવી લેનારે કરી લીધેલ છે. અને લખાવી લેનારને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ છે.સદર*

ફાયર સેફ્ટી ઈકવીપમેન્ટનુ નિયમીત રીતે મેઈન્ટેનન્સ લખાવી લેનારે અન્ય સભાસદોની સાથે સહીયારામાં મળીને કરવાનુ છે. ભવિષ્યમાં કોઈ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઈ ઈકવીપમેન્ટસ કામ ના કરતા જણાય તો તે અંગે લખાવી લેનાર તથા અન્ય સભાસદો લખી આપનાર પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહીં અને લગાવેલા ઈકવીપમેન્ટસનું મજકુર યોજનાના તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.

(૨૦) લખી આપનાર પેઢીએ મજકુર મીલકત લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલીકી હકકે વેચાણ કરેલ છે અને લખી આપનાર પેઢીએ મજકુર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓમાંથી મુકત છે.

(૨૧) સદરહુ "**SHASHWAT FLORUS**" નામની યોજનામાં દર્શાવ્યા મુજબની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશન સહીત વેચાણ આપેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશનનો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના નિયમોને આધિન સહિયારામા ઉપયોગ / ઉપભોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નકકી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહીયારામાં કરવાના રહેશે.

(૨૨) સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હકક લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવશે.

(૨૩) લખાવી લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જયારથી સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મીલકત રહે તે રીતે કરશે.

(૨૪) લખાવી લેનાર મજકુર મીલ્કતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મીલ્કતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનાર કરી શકશે નહી

(૨૫) સદરહુ "**SHASHWAT FLORUS**" નામની યોજનાના કોમન બાંધકામ થતા કોમન સુવિધાઓમાં અડચણ ઉપસ્થિત ના થાય તે રીતે પોતાના યુનિટો જે તે યુનિટ ધારકે ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો છે. સદર યોજનાના ડ્રેનેજ કે પાણીની લાઈનમાં કોઈપણ જાતના વિક્ષેપ કે કચરો વિગેરે જાય નહીં કે તેના કારણે લાઈન ચોક-અપ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનાર કે યુનિટ ધારકે કરવાના નથી અને તે બાબતની સંપૂર્ણ જવાબદારી યુનિટ ધારકોની રહેશે તે અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી પ્રમોટર લખી આપનાર પેઢીની ગણાશે નહીં.

(૨૬) લખાવી લેનાર તેમજ મજકુર મીલ્કતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી.

(૨૭) લખાવી લેનારને જે હેતુ માટે મજકુર મીલ્કત આપવામાં આવેલ છે તે સીવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે લખાવી લેનારને માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ મજકુર મીલ્કતનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક ,ધાર્મિક, ઔધોગીક, વ્યવસાઈક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

(૨૮) મજકુર મીલ્કતના અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સીવાયની કોઈ વધારાની રોકડ કે બદલો લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢીને ચુકવી આપેલ નથી.

(૨૯) લખાવી લેનાર મજકુર મીલ્કતમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશુ જ બહાર નાખશે નહી તેમજ સ્કીમમાની અન્ય મીલ્કત આગળ કે ઉપર નાખશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.

(૩૦) લખી આપનાર પેઢી દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનુ લખાવી લેનાર પાસે કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગેથી કે તે કારણસર લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનાર સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તેવા વિલંબથી લખી આપનારના હકકોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહી.

(૩૧) લખી આપનાર પેઢીએ મજકુર મીલ્કતનુ બાંધકામ ગુડાના મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કિટેકટ / એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ –૨૦૧૬ (રેરા) ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા લખી આપનાર પેઢીએ કરેલ છે. અને તેવી પુર્તતા લખી આપનાર પેઢીએ કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા લખી આપનાર પેઢીના સદર પ્રોજેકટને રેરા અંગેનુ સર્ટીફીકેટ આપવમાં આવેલ છે. અને તેની તમામ વિગતો લખી આપનાર પેઢી દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ પર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો લખાવી લેનારે ચકાસેલ છે.

(૩૨) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે " **SHASHWAT FLORUS** *" તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.*

(૩૩) મજકુર મીલ્કત લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મજકુર મીલ્કત ધરાવનારે લખી આપનાર પેઢીની અથવા રચનાર સોસાયટી / એસોસીયેશનની પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પૂર્વ મંજુરી ના મળી હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને મજકુર મીલ્કતનો કબજો લખાવી લેનારે સોંપવાનો નથી. તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી જ રીતે જો લખાવી લેનાર મજકુર મીલ્કતને ભાડે આપે તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને તથા લખાવી લેનારે સ્કીમના નિયમોનુ પાલન કરવાનુ છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે / મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગમાં લખાવી લેનારે જાણ કરવાની છે.

(૩૪) મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ લખી આપનાર પેઢી કે કમીટીએ બનાવેલી નિતિ નિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક કરવાનો છે અને શકય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફ્ટનો દુરઉપયોગ ના કરે તેનુ દરેક મીલ્કત હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનુ છે. અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનુ દયાન રાખવાનુ છે. આ લીફ્ટની ક્વોલીટી સારી છે. પરંતુ તે છતાં તે મશીન છે અને લખી આપનાર પેઢીએ જાતે મેન્યુફેકચર કરેલ નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમ્યાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને કોઈપણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનુ નુકશાન થાય તો તે અંગે લખી આપનાર પેઢી જવાબદાર બનશે નહી તથા લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો તેવી નુકશાની / વળતર લખી આપનાર પેઢી પાસેથી માંગી શકશે નહી તેની લખાવી લેનારે ખાત્રી અને સંમતિ આપેલી છે.

(૩૫) આજપછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરીણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ, કે ફી કોર્પોરેશન ટેક્ષ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમા અથવા સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ મીલ્કતોના ખરીદનારે વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાના રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા લખાવી લેનાર બંધાયેલ છે.

(૩૬) સદર યોજનામા ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે સભાસદો માટે પાર્કીંગ રાખવામા આવેલ છે જે ભાગમાં દરેક મેમ્બર્સે પોત પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને સદરહુ પાર્કીંગ દરેક સભાસદો માટે કોમન ગણવાનુ રહેશે અને તેનો દરેક સભાસદોએ સુવ્યવસિથત રીતે એકબીજા સભાસદોના વાહનોને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવા કરાવવાનુ છે તેમજ દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના ફ્લેટ/દુકાનના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનુ પાર્કિંગ તેઓ કંપાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. દુકાનની આગળના ભાગે પાર્કીંગનો ઉપયોગ રહેણાંક ફ્લેટના સભાસદો કે સભ્યો કરી શકશે નહી. તેમજ બેઝમેન્ટ કે ફ્લેટના અંદરના કોમન એરીયાનો ઉપયોગ દુકાનના સભાસદો કે સભ્યો પાર્કીંગ કે અન્ય હેતુ માટે કરી શકશે નહી.

(૩૭) મજકુર મીલ્કતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે લખી આપનાર પેઢીએ આજદીન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરવાની કરવાની જવાબદારી લખી આપનાર પેઢીની છે. હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ વેરાઓ તથા સ્કીમમાનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે લખાવી લેનારે ભરવાના છે.

(૩૮) મજકુર મીલ્કત લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે લખી આપનાર પેઢીનો કે લખી આપનાર પેઢીનો કે લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો તમામનો કે કોઈનો કોઈપણ

પ્રકારનો હકક, હીસ્સો, હીત રહયા નથી. જેથી લખી આપનાર પેઢીના કે ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે લખાવી લેનારને હરકત કે અટકાયત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં.

(૩૯) વધુમાં મજકુર મીલ્કતના હકકો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતોવખત લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીને જયારે જયારે અને જયા જયા જરૂર પડે ત્યારે અને ત્યા ત્યા તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે લખી આપનાર પેઢી લખાવી લેનારની વિનંતીથી લખાવી લેનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

(૪૦) લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને આજરોજ મજકુર મીલ્કત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની નકલ, પહોંચો તેમજ ફલેટ/દુકાનને લગતા તમામ પેપર્સ લખાવી લેનારને સોંપેલા છે અને તે લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૪૧) લખી આપનાર પેઢી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર મીલ્કતનું વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવો લખાવી લેનાર કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી લખી આપનાર પેઢીને કરી આપે ત્યારબાદ લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ મજકુર મીલ્કતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટિસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર પેઢીએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. લખાવી લેનાર દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે લખી આપનાર પેઢીને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર પેઢીને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની લખાવી લેનાર આથી પાકી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. લખાવી લેનાર આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે. લખી આપનાર પેઢી અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનસ ચર્જની રકમ તથ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છે.

(૪૨) મજકુર બીલ્ડીંગનુ વપરાશનુ સર્ટીફીકેટ આવી ગયેલ હોય અને એપાર્ટમેન્ટ/યુનિટ વાપરવા માટે તૈયાર હોય તેવી લખી આપનાર પેઢી તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટિસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની સમયમર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢી પાસેથી નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાનનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનુ તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ થયલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનાર પાસેથી ફલેટ/દુકાનની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવી લઈ લખાવી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો રહેશે.

(૪૩) લખી આપનાર પેઢી તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામા આવ્યેથી લખાવી લેનારે મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર લખાવી લેનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુર મીલ્કતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મીલ્કતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

(૪૪) લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ (પાંચ) ના સમયગાળા દરમ્યાન મજકુર મીલ્કતકમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી લખાવી લેનારને લખી આપનાર પેઢીના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી લખાવી લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો લખી આપનાર પેઢીએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને લખાવી લેનારની અન્ય કોઈ માલ મીલ્કત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન, કે ફીનીસીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢીની રહેશે નહીં અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાંના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે લખી આપનાર પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ લખી આપનાર પેઢીના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી લખાવી લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી આફતાને કારણે થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા લખાવી લેનારના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો લખી આપનાર પેઢી લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની લખી આપનાર પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. લખી આપનાર પેઢી દ્વારા લખાવી લેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામા આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસુલીટીઝની જાળવણી લખાવી લેનારે વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૪૫) જો લખાવી લેનાર દ્વારા બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામા આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામા આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીંલ્ડીંગ કે તેનો કોઈભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે લખી આપનાર પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. આથી લખી આપનાર પેઢી આવી ખામી કે નુકશાનને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, ધરતીકંપ, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા લખાવી લેનારના કારણે તથા લખાવી લેનારના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય

કે બીલ્ડીગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે લખી આપનાર પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. આથી લખી આપનાર ભમગીદારી પેઢી આવી ખામી કે નુકશાનને વેઠવા કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં

(૪૬) મજકુર સ્કીમનું પુરેપુરુ કામકાજ થઈ ગયા બાદ જયારે બીલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર યાને બી.યુ. આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ.વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાશી) ઉપર લખી આપનાર પેઢીનો કોઈપણ હકક હીસ્સો રહેશે નહી. ત્યારપછીના તમામ હકકો સોસાયટીના દરેક મેમ્બરોનો રહેશે.

(૪૭) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો, આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૪૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે કોઈપણ કારણસર કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસિથત થાય તો કોર્ટમાં જવાનુ નથી. પરંતુ તેનો નિકાલ ધી આરબીસ્ટ્રેશન એન્ડ કોન્સીલેશન એકટ ૧૯૯૬ હેઠળ તથા તે અનુસંધાને થયેલ સુધારા વધારાઓ અનુસંધાને ગાંધીનગર મુકામે ગુજરાતી અગર અંગ્રેજી ભાષામાં કરવાનો રહેશે અને આવો લવાદ દ્વારા લેવાયેલ નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સીવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૫૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ તથા જી.એસ.ટી. વિગેરે લખાવી લેનારે ભોગવેલ છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી, વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર લખાવી લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

-: પરિશીષ્ટ :-

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે કુડાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૭/ પૈકી ૧ વાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬ (કુડાસણ-સરગાસણ-ધોળાકુવા-પોર) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૦ ની ૭૧૧૧.૦૦ ચો.મી. રહેણાંકના તથા વાણીજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની વાળી જમીન પર **SHASHWATT FLORUS LLP** *નામની પેઢી દ્વારા રચવામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાનની સ્કીમ જે હાલ* **“ SHASHWAT FLORUS ”** *ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત પૈકી* ***બ્લોક - ના . . . . .*** *ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન* ***નંબર – . . . . . ની આશરે . . . . . . ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા (વિધાઉટ એક્સ્ટર્નલ વોલ)*** *તથા* ***બાલ્કની/ વરંડાની/ વોશ એરીયા આશરે . . . . ચો.મી ના બાંધકામ સહિતની મીલ્કત*** *તથા સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં વગર* ***વહેંચાયેલ . . . . ચો.મી*** *હકક હિસ્સા સહીતની મીલ્કત.*

મજકુર મીલ્કતના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે	*:-*
પશ્ચિમે	*:-*
ઉત્તરે	*:-*
દક્ષિણે	*:-*

એ રીતે ખુંટ ચારની વચલી તમામ મીલ્કત તેના પોષાતા તમામ લાગભાગ યાને હકક હિસ્સા સહીત.

એ રીતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે લખી આપનાર પેઢીએ પોતાની રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી વંચાવી, સમજી અને વિચારી કોઈના દાબદબાણ સિવાય સ્વસ્થચીતે અને શરીરે લખાવી લેનારને લખી આપેલો છે. જે લખી આપનાર પેઢીને તથા લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદેદારો, વહીવટકર્તાઓ, તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે, રહેશે અને ગણાશે.

આજ રોજ તારીખ / /૨૦૨૩ ના રોજ ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે ....મત્તુ ***અત્રે .... શાખ***

લખી આપનાર :- ***સાક્ષીની સહી***

લખી આપનાર :- ***સાક્ષી :***

SHASHWATT FLORUS LLP PARTNERSHIP FIRMON BEHALF OF ALL PARTNER

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

1.Piyushkumar Dahyalal Patel

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

2. Mausam Dipakkumar Patel

મિલકતના ફોટોગ્રાફ્સ

મિલકતનુ પોષ્ટલ એડ્રેસ ફ્લેટ/દુકાન નંબર . . . . “ **SHASHWAT FLORUS** ”

ટી.પી.૦૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૬૦

ગામ - કુડાસણ, તા- જી : ગાંધીનગર

મિલકતના ફોટોગ્રાફસ

મિલકતનુ પોષ્ટલ એડ્રેસ *ફલેટ/દુકાન નંબર . . . .* “ **SHASHWAT FLORUS** ”

ટી.પી.૦૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૬૦

ગામ - કુડાસણ, તા- જી : ગાંધીનગર

રજીસ્ટ્રેશનઅધિનિયમની કલમ-૩૨ (એ) તથા સુધારેલ કલમ - ૫૨ ની
જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં પરિશીષ્ટ :-

એક તરફવાળા /લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનુ નિશાન
SHASHWATT FLORUS LLP PARTNERSHIP FIRM ON BEHALF OF ALL PARTNER **1.Piyushkumar Dahyalal Patel**		
SHASHWATT FLORUS LLP PARTNERSHIP FIRM ON BEHALF OF ALL PARTNER **2. Mausam Dipakkumar Patel**		
બીજી તરફવાળા /લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનુ નિશાન
. . . .		