

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે પોર ગામની સિમમાં આવેલ જુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૭ જેના રી-સર્વે મુજબ નવા સર્વે નંબર : ૭૬૭ ની કુલ ૯૨૦૭ ચો.મીટર જમીન પૈકી ૫૮૮૯ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૮ (સરગાસણ-પોર-કુડાસણ) માં થતાં ૨૩૫૬ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૩૩ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીની જમીન ઉપર ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (GMC) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે **“RIVANTA AUROVILE”** એ નામથી ઓળખાય છે, તેમાં આવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કુલ રુ. _____ અંકે રુપિયા _____ પુરાનો.

(2)

એક તરફવાળા : "ઓમકાર ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢી

લખી આપનારા : **PAN No.: AAHFO 8772 E**

જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ :- સર્વે નંબર : ૭૬૭ પૈકી,
ટી.પી.સ્કિમ નંબર : ૨૮, કાઇનલ પ્લોટ નંબર :
૧૪૮, પોર, તા.જીલ્લો : ગાંધીનગર ખાતે આવેલી છે.

RERA Registration Number RF : _____

(જિમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રમોટર,
એક તરફવાળા, લખી આપનારા, અમો, અમારા,
કંપની, એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના
અર્થમાં એક તરફવાળા તથા એક તરફવાળાના
હાલના તથા વખતો વખતના ડિરેક્ટરો, એક્ઝીક્યુટિવો,
એસાઇનીઓ, મુખત્યારો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ
થાય છે.)

બીજી તરફવાળા : _____

લખાવી લેનારા : **PAN No.:** _____

ઉ.વ.આ. વર્ષ, ધર્મ- ધંધો-

રહેવાસી : _____

(જિમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એલોટી,
બીજી તરફવાળા, લખાવી લેનારા, તમો, તમારા, એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી
તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી,
વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧)... રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે પોર ગામની સિમમાં આવેલ જુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૭ જેના રી-સર્વે મુજબ નવા સર્વે નંબર : ૭૬૭ ની કુલ ૯૨૦૭ ચો.મીટર જમીન પૈકી ૫૮૮૯ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૮ (સરગાસણ-પોર-કુડાસણ) માં થતાં ૨૩૫૬ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને કાંઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૩૩ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીની જમીન ઉપર ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (GMC) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે **"RIVANTA AUROVILE"** એ નામથી ઓળખાય છે, તેમાં આવેલ અલગ અલગ ફ્લેટસ પૈકી બ્લોક નંબર : _____ ના _____ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : _____ જેનો કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા _____ ચો.મીટર તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા _____ ચો.મીટર છે તે (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૭ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વરાડે પડતી વાણ વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર _____ ચો.મીટર જમીનમાં હક્ક, હિત, હિસ્સા સહિતની મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ મિલકત"** એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

(૨)... મોજે પોર ગામની સિમમાં આવેલ જુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૭ જેના રી-સર્વે મુજબ નવા સર્વે નંબર : ૭૬૭ ની કુલ ૯૨૦૭ ચો.મીટર જમીન પૈકી ૩૩૧૮ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ પ્રીલીમીનરી ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૦૭ (સરગાસણ-કુડાસણ-પોર) માં થતાં ૧૧૬૧ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને કાંઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૫૭ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તેમજ બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૫૮૮૯ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૮ (સરગાસણ-પોર-કુડાસણ) માં થતાં ૨૩૫૬ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને કાંઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૩૩ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બંન્ને કાંઈનલ પ્લોટની કુલ ૫૬૯૦ ચો.મીટર જમીનનો બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મેળવવા માટે કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં મજકૂર જમીનના અગાઉના માલીકે અરજી કરતા ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનીયમ-૧૮૭૯, કલમ-૬૫ ની જોગવાઈઓ મુજબ કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ

તેમના હુકમ નંબર : ૧૨૭૬/૦૬/૦૩/૦૪૪/૨૦૧૯ થી તા.: ૧૮.૦૯.૨૦૧૯ ના રોજ મજકુર જમીનનો બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની બિનખેતીની પરવાનગીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૮૭૯૩ થી કરવામાં આવેલ છે. જેને લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૩)... રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે પોર ગામની સિમમાં આવેલ જુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૭ જેના રી-સર્વે મુજબ નવા સર્વે નંબર : ૭૬૭ ની કુલ ૯૨૦૭ ચો.મીટર જમીન પૈકી ૫૮૮૯ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૮ (સરગાસણ-પોર-કુડાસણ) માં થતાં ૨૩૫૬ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને કાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૩૩ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એક તરફવાળા/લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીએ તેના માલિક મોહનભાઈ માલજીભાઈ દેસાઈ પાસેથી પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લઈ કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ રાખેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૦૫.૦૯.૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૩૯૧૮૩/૨૦૨૨ થી નોંધવામાં આવેલ. જેની વેચાણ અંગેની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં વેચાણની ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૯૮૪૪ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જેને લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪)... ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે પોર ગામની સિમમાં આવેલ જુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૭ જેના રી-સર્વે મુજબ નવા સર્વે નંબર : ૭૬૭ ની કુલ ૯૨૦૭ ચો.મીટર જમીન પૈકી ૫૮૮૯ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૮ (સરગાસણ-પોર-કુડાસણ) માં થતાં ૨૩૫૬ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને કાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૩૩ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન જુનીયર ટાઉન પ્લાનર, ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (GMC) દ્વારા તેમના તારીખ : ૦૬.૦૯.૨૦૨૨ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : PRM/GMC/૨૨૯/પોર-૨૮/૦૪/૨૦૨૨/ ૧૭૧૪૧ થી A અને B એમ કુલ બે બ્લોકમાં બેઝમેન્ટ-૨ (પાર્કિંગ), બેઝમેન્ટ-૧ (પાર્કિંગ), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (વાણિજ્ય-૧૨), ફર્સ્ટ ફ્લોર થી કોર્ટીન્ય ફ્લોર (રહેણાંક-

૧૦૯) તથા સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટ મશીન રુમ, ઓવરહેડ ટાંકી તથા સબ સ્ટેશન ધરાવતા ક્લેટ નંગ - ૧૦૯ અને દુકાન નંગ - ૧૨ મળી કુલ ૧૨૧ યુનીટનું બાંધકામ કરવા અંગેની **“RIVANTA AUROVILE”** નામની યોજનાના પ્લાન મંજૂર કરેલા છે. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કિમમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર લખી આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓયુક્ત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(પ)... સદર મિલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોક, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા), ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (GMC) કે સ્થાનિક સંસ્થાઓ વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસિડીંગ્સ પેન્ડીંગ નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો કે અન્ય કોઈ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને કબજો સોંપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ. જે અંગેનું સંપૂર્ણ ટાઈટલ ક્લિયર સર્ટિફિકેટ એડવોકેટ શ્રી ઇન્દ્રજીત જી. દવે દ્વારા તા.: ૩૦.૦૯.૨૦૨૨ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

(૬)... સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના હેતુ માટેના ક્લેટો તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તે બાંધકામવાળી સમગ્ર મિલકત **“RIVANTA AUROVILE”** એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનારા / બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.

(૭)... સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન તથા રજાચિટ્ટી મુજબના રહેણાંકના ક્લેટો તથા વાણિજ્યની દુકાનોના બાંધકામની યોજના નિયમબદ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર / એક તરફવાળા **“ઓમકાર ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર”** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર / એક તરફવાળા **“ઓમકાર ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર”** એ નામની પેઢી માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મિલકત આવેલ છે. સદરહુ યુનીટવાળી મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને એલોટ કરવાનું નક્કી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઇસ્યુ કરેલ છે.

(6)

(૮)... સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ “RIVANTA AUROVILE” એ નામની યોજનામાં પેરા નંબર : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મિલકત તથા તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હક્કો તથા હિતો સહિતની મિલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂ. _____ અંકે રૂપિયા _____ પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને તે અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જે બાનાખતનો કરાર ગાંધીનગરના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : . . . ૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : _____ થી નોંધવામાં આવેલ. જે બાનાખતની તમામ શરતોનું બંન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને પાલન કરવાનું કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. જેનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનારાને તમો વેચાણ લેનારા પાસેથી મળેલ છે.

: : વેચાણ અવેજની વિગત : :

BANK & BRANCH	Cheque No.	DATE	Amount Rs.
		TOTAL Rs.	

એ રીતેના વેચાણ અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનારા/બીજી તરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનારા/એક તરફવાળાને ચુકવ્યા છે. તે અમો વેચાણ આપનારા/એક તરફવાળાને પહોંચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનારા/એક તરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. જે વેચાણ અવેજના ચુકતે નાણાં અમો વેચાણ આપનારાના ખાતામાં જમા થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

(૯)... સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

એ :- સદરહુ મિલકતના આંતરિક બાંધકામની _____ ચો.મીટરના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો હક્ક આ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે આંતરિક બાંધકામની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

બી :- સદરહુ મિલકતની આનુસંગિક બાલ્કની નંગ - _____ ની _____ ચો.મીટરના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો માલીકીહક્ક આ દસ્તાવેજથી

વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થાય છે જે બાલ્કનીની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

સી :- સદરહુ મિલકતને આનુસંગિક વોશ એરીયા નંગ - ૧ ની _____ ચો.મીટરના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો માલિકીફક્ક આ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થાય છે જે વોશ એરીયાની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નંબર : ૯/એ, ૯/બી તથા ૯/સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મીટરમાં સમાવેશ થયેલ છે.

(૧૦)... સદરહુ **“RIVANTA AUROVILE”** એ નામની યોજનામાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, લીફ્ટ, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન, વિગેરે સદરહુ મિલકતમાં લાવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો ફક્ક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પિલ્લર્સ, સ્કિમના પાયાનું બાંધકામ તથા સ્કિમની અન્ય સહ-વપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ફક્ક અન્ય મિલકત ધારકો સાથે સહિયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી ફક્ક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે. અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(૧૧)... સદરહુ **“RIVANTA AUROVILE”** એ નામની યોજનામાં યુનીટ ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અને જ્યારે અન્ય એસોસિએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે. તેમજ એસોસિએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ માટે જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો ફક્ક ગુમાવશે અને આવું એસોસિએશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનારા કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહિ. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનારા કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહિ. સદર યોજનાની કોમન

એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરિયાત જણાય તો વેચાણ આપનારાએ તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા જરૂરી સહિઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે. સદર યોજનાના પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહિવટ સુપરત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા તેમજ કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે. જેથી વહિવટ સુપરત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝના મેઇન્ટેનન્સ તથા વહિવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારાની રહેશે નહિ.

(12)... સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનારા તથા તમો વેચાણ લેનારાના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય તે જ હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા હક્કદાર છે.

(13)... સદરહુ “RIVANTA AUROVILE” એ નામની યોજનામાં હાલમાં અમો વેચાણ આપનારાએ બોરવેલ બનાવેલ છે તેનો વપરાશ દરેક મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ (ટયુબવેલ) બનાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો (સભ્યો) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે. જેમાં તમો વેચાણ લેનારાની મુક્ત સંમતી છે. સદર “RIVANTA AUROVILE” એ નામની યોજનામાં અમો વેચાણ આપનારાએ વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે હાલમાં કુલ _____ (_____) પરકોટીંગ વેલ બનાવેલ છે. સમય જતાં તેવા પરકોલેટીંગ વેલનું મેઇન્ટેનન્સ તેમજ સાક્સકાઈ વિગેરે સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહિયારી રીતે મળીને કરવાનું છે. તદઉપરાંત સદર યોજનામાં કાયર સેક્ટીના હેતુસર કાયર સેક્ટી ઇક્વીપમેન્ટસ લગાવેલા છે. જેની સંપૂર્ણ ખાતરી તમો વેચાણ લેનારાએ કરી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારાને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ છે. સદર કાયર સેક્ટી ઇક્વીપમેન્ટસનું નિયમીત રીતે મેઇન્ટેનન્સ તમો વેચાણ લેનારાએ અન્ય સભાસદોની સાથે સહિયારી રીતે મળીને કરવાનું છે. ભવિષ્યમાં કોઈ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઈ ઇક્વીપમેન્ટસ કામ કરતા ન જણાય તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનારા તથા અન્ય સભાસદો અમો વેચાણ આપનારાને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહિ અને લગાવેલ ઇક્વીપમેન્ટસનું તમો તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઇન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.

(૧૪)... અમો વેચાણ આપનાર/એક તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો વેચાણ લેનારાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલિકી હક વેચાણ કરેલ છે. અને અમો વેચાણ આપનાર/એક તરફવાળાએ સદર મિલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે.

(૧૫)... સદરહુ સમગ્ર યોજનામાં RERA ની ઓથોરીટી સમક્ષ પુરી પાડેલી માહિતી અનુસારની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેસીફિકેશન રાખવામાં આવેલા છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેસીફિકેશનનો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોને આધિન સહિયારી રીતે ઉપયોગ/ઉપભોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઇન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતોવખત જે વ્યવસ્થા નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહિયારી રીતે કરવાના રહેશે.

(૧૬)... સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર / એક તરફવાળા દ્વારા જેટલું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિયત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાંણા પુરતી રકમ જ્યારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **MCLR + 2%** ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને તા.: ૩૧.૧૨.૨૦૨૭ સુધીની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧૭)... સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક તમો વેચાણ લેનારાને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારાને સોંપવામાં આવશે.

(૧૮)... વેચાણ લેનારાને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જ્યારથી 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 મિલકત રહે તે રીતે કરી શકશે.

(૧૯)... વેચાણ લેનારા સદરહુ મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ક્રીટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ, જેનાથી સ્ક્રિમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મિલકત ધારકોની મિલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનારા કરી શકશે નહિ.

(૨૦)... સદર યોજનાના કોમન બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાઓમાં અડચણ ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે પોતાના યુનીટનો જે તે યુનીટ ધારકે ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો છે. સદર યોજનાના ડેનેજ કે પાણીની લાઈનમાં કોઈપણ જાતના વિક્ષેપ કે કચરો વિગેરે જાય નહિ કે તેના કારણે લાઈન ચોક-અપ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનારાએ કે કોઈ યુનીટ ધારકે કરવાના નથી અને તે બાબતની સંપૂર્ણ જવાબદારી યુનીટ ધારકોની રહેશે. તે અંગેની કોઈપણ જવાબદારી પ્રમોટર/વેચાણ આપનારાની રહેશે નહિ.

(૨૧)... વેચાણ લેનારા તેમજ સદરહુ મિલકતના ઓફ્યુપાયરે વેચાણ આપેલ મિલકતનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારાએ સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.

(૨૨)... વેચાણ લેનારાને જે હેતુ માટે સદરહુ મિલકત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારાએ સ્લેટવાળી મિલકતનો માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.

(૨૩)... સદરહુ મિલકત અંગે વેચાણ અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઈ વધારાની શેકડ કે બદલો વેચાણ લેનારા/બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપનારા/એક તરફવાળાને ચુકવી આપેલ નથી.

(૨૪)... વેચાણ લેનારા સદરહુ મિલકતમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશું જ બહાર નાંખશે નહિ. તેમજ સ્કિમમાંના અન્ય મિલકત આગળ કે ઉપર નાંખશે નહિ. અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.

(૨૫)... વેચાણ આપનારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું વેચાણ લેનારા પાસે પાલન કરાવવામાં હીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર વેચાણ આપનારાએ વેચાણ લેનારા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી વેચાણ આપનારાના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.

(૨૬)... અમો વેચાણ આપનારાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ના મંજૂર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડિઝાઇન અનુસાર આર્કિટેક્ટ / એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા વેચાણ આપનારાએ કરેલ છે. અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ અંગે ઉપરોક્ત ટાઇટલમાં દર્શાવ્યા મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનારા દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઇટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારાએ ચકાસેલ છે.

(૨૭)... સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનારાએ કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહુ મિલકત ધરાવનારે રચાનાર સોસાયટી/ એસોસીએશનની પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પુર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરને સદરહુ મિલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારાએ સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનારા સદરહુ મિલકતને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છે. અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારાએ સ્કિમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સ્કિમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગોમાં તમો વેચાણ લેનારાએ જાણ કરવાની છે.

(૨૮)... સદરહુ સ્કિમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનારા કે કમીટીએ બનાવેલી નિતી-નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ

કરકસરપુર્વક કરવાનો છે. અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના મુલાકાતીઓ લીફ્ટનો દુરઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મિલકત હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન રાખવાનું છે. આ લીફ્ટની ક્વોલિટી સારી છે તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારાએ જાતે મેન્યુકેક્યર કરેલું નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણોસર કોઈને પણ શારીરિક કે અન્ય સ્વરુપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનારા જવાબદાર બનશે નહિ તથા તમો વેચાણ લેનારા તથા તમો વેચાણ લેનારાના વાલી, વારસો તેવી નુકશાની/વળતર વેચાણ આપનારા પાસે માંગશો નહિ/માંગી શકશો નહિ તેની તમોએ ખાતરી અને સંમતી આપેલી છે.

(૨૯)... સદરહુ કાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતને ધ્યાને લઈને અમો લખી આપનારા/ એક તરફવાળા અને તમો લખાવી લેનારા/બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંન્ને તરફવાળાઓએ અકેબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજૂતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ના આવે તો રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૩૦)... આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ - ૨૦૧૬ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે 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.

(૩૧)... આજપછી જો કોઈ કાયદાકીય કેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી, પંચાયત ટેક્ષ જી.ઇ.બી. માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ મિલકતોના ખરીદનારાઓએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનારા બંધાયેલા છે.

(૩૨)... સદર “RIVANTA AUROVILE” નામની યોજનાની સ્લોટવાળી મિલકતોના માલિક / કબજેદારોને બેઝમેન્ટ-૨ (પાર્કિંગ), બેઝમેન્ટ-૧ (પાર્કિંગ), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર-હોલોપ્લીનથ (પાર્કિંગ) ના ભાગે સોસાયટીના નિયમોનુસાર વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. સદર યોજનાનું તમામ પાર્કિંગ કોમન પાર્કિંગ છે. દરેક મિલકત ધારકે પોતાની મિલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ બિલ્ડીંગ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. તેમજ સદર યોજનાના સભાસદોએ કંમ્પાઉન્ડની અંદર પોતાના ફેવી કોમર્શીયલ વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. જ્યારે સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનો ખરીદનારાએ દુકાનના આગળના ભાગે આપવામાં આવેલ કાયદેસર માર્જીનની જગ્યામાં તેઓના તથા તેઓના ગ્રાહકોના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે.

(૩૩)... સદરહુ મિલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધ-સરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો, શિક્ષણ વેરો તથા સ્કિમનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારાએ આજદિન સુધીના ભર્યા છે. અને આમ છતાં જો બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારાની છે. હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ તથા સ્કિમમાંનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારાએ ભરવાના છે.

(૩૪)... સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનારા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે અમો વેચાણ આપનારા પ્રાઇવેટ લીમીટેડ કંપનીનો તથા અમો વેચાણ આપનારા કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડિરેક્ટરો, હોદ્દેદારો, સભ્યો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટિવો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો તમામનો કે કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહ્યો નથી. જેથી વેચાણ આપનારા કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી કોઇપણ રીતે વેચાણ રાખનારાને અટકાયત કરીશું નહિ.

(૩૫)... વધુમાં સદરહુ મિલકતના હક્કો ટાઇટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનારા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીને જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે

ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનારા વેચાણ રાખનારાની વિનંતીથી વેચાણ રાખનારાના ખર્ચ યોગ્ય હશે તે કરી આપશે.

(3૬)... અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ લેનારાને સદરહુ મિલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, ખાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો તેમજ મિલકતને લગતા તમામ પેપર્સ આપેલા છે અને તે વેચાણ લેનારાએ જોઈ તપાસી સ્વિકારી લીધેલ છે.

(૩૭)... સદર યોજનાનું બિલ્ડીંગ યુઝ સર્ટિફિકેટ આવી ગયેલ છે તથા સદરહુ મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે એવી અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાને કે તમો લખાવી લેનારના અધિકૃત કરેલ વ્યક્તિએ અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાની પાસેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાની પાસેથી મેળવી તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૮)... અમો વેચાણ આપનારા/એક તરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનારા/બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર તમો વેચાણ લેનારા/બીજી તરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ સદરહુ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારા/બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૩૯)... તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાને કબજો સુપરત કર્યાના ૫ વર્ષ (પાંચ વર્ષ) ના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઊગ્રપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો

વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળા અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે કીનીશીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તો તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાની રહેશે નહિ અને આવી સ્ટ્રક્ચરલ ખામી દુર કરવાનું શક્ય ના હોય તો તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાને કારણે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાના કે તેના ચકીના કોઈપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળા તમો લખાવી લેનાર / બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળા દ્વારા તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન કેસીલીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૪૦)... તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર

નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરે કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારા / બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનારા / એક તરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૪૧)... લખી આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે **“RIVANTA AUROVILE”** નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાનના વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (B.U.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની (FSI-Floor Space Index) વધારાની એક્ઝેસઆઈ તથા ટેરેસ અને કોમન એરીયા રાઈટ "એસોસીએશન ઓફ એલોટીના" એટલે કે સોસાયટીના બની રહેશે, તેના ઉપર લખી આપનારનો કોઈપણ પ્રકારનો રાઈટ યાને કે અધિકાર રહેશે નહિ.

(૪૨)... સદર **“RIVANTA AUROVILE”** નામની યોજનાની અલગ અલગ યુનિટવાળી મિલકતોના વેચાણ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજો વિગેરેની ગાંધીનગરના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રુબરુ હાજર રહી પેઢી વતી નોંધણી કરાવવા માટેની સત્તા આપતો એક ઠરાવ કરી, અમારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર એવા શ્રી નીરવ વજલાલ બરોલીયા ની તરફેણમાં લખી આપી તેઓને સ્વતંત્ર રીતે વેચાણ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજોની નોંધણી કરાવવા અંગેની તમામ સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે. સદર ઠરાવનો અમલ હાલમાં જારી છે અને સદર ઠરાવ કોઈપણ પ્રકારે રદ કરવામાં આવેલ નથી.

(૪૩)... આ વેચાણ દસ્તાવેજના રજીસ્ટ્રેશન અંગેનો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. તથા પરચ્યુરણ ખર્ચ વિગેરે તમો વેચાણ લેનારાએ એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે તથા સદરહુ મિલકત અંગે જો કોઈપણ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે પોર ગામની સિમમાં આવેલ જુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૭ જેના રી-સર્વે મુજબ નવા સર્વે નંબર : ૭૬૭ ની કુલ ૯૨૦૭ ચો.મીટર જમીન પૈકી ૫૮૮૯ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૮ (સરગાસણ-પોર-કુડાસણ) માં થતાં ૨૩૫૬ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. ક્ષેત્રમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને કાંઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૩૩ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બિનખેતીની જમીન ઉપર ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (GMC) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે **“RIVANTA AUROVILE”** એ નામથી ઓળખાય છે, તેમાં આવેલ અલગ અલગ સ્લેટસ પૈકી બ્લોક નંબર : _____ ના _____ સ્લોર ઉપર આવેલ સ્લેટ નંબર : _____ જેનો કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા _____ ચો.મીટર તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા _____ ચો.મીટર છે તે (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વરાડે પડતી વાણ વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર _____ ચો.મીટર જમીનમાં હક્ક, હિત, હિસ્સા સહિતની મિલકત.

:: “RIVANTA AUROVILE” ના ખંટ ચારની વિગત ::

પુર્વ	:	કાંઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૦૧ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	સર્વે નંબર : ૭૬૬ અને GMC ની ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	૨૪ મીટરનો ટી. પી. રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	GMC ના પ્લોટ નંબર : ૩૦૨ આવેલ છે.

:: વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના ખંટ ચારની વિગત ::

પુર્વ	:
પશ્ચિમે	:
ઉત્તરે	:
દક્ષિણે	:

એ રીતેના નંબર, માપ તથા ખુંટ ચાર વચલી મિલકત.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનાર કંપનીને તથા અમો વેચાણ આપનાર કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડિરેક્ટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ : માહે સને ૨૦૨૨ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મુકામે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

એક તરફવાળા/લખી આપનારા/પ્રમોટર્સ :-

“ઓમકાર ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર” એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તથા મળેલ સત્તા અને અધિકારની રુઇએ તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી નીરવ વ્રજલાલ બરોલીયા ઉ.વ.આ. ૩૯ વર્ષ, ધર્મ તથા જાતે હિંદુ, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : ૦/૧/૨, પુષ્પક-૨, સિધ્ધી બંગલોઝ પાસે, ઘોડાસર, અમદાવાદના એ સાક્ષીઓ રુબરુ સહિમત્તા કરેલ છે.

.....
શ્રી નીરવ વ્રજલાલ બરોલીયા

.....

.....

“મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ-૧”

મિલકતનું સરનામું :- ફ્લેટ નંબર : _____ “RIVANTA AUROVILE”

સર્વે નંબર : ૭૬૭ પૈકી, પોર, ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારાની સહિ :- _____

વેચાણ લેનારાની સહિ :- _____

“મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ-૨”

મિલકતનું સરનામું :- ફ્લેટ નંબર : _____ “RIVANTA AUROVILE”

સર્વે નંબર : ૭૬૭ પૈકી, પોર, ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારાની સહિ :- _____

વેચાણ લેનારાની સહિ :- _____

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ - ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા/લખી આપનારા/પ્રમોટર્સ :-

ફોટો

ડાબા હાથના

અંગૂઠાનું નિશાન

“ઓમકાર ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર” એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તથા મળેલ સત્તા અને અધિકારની રુઈએ તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી નીરવ વ્રજલાલ બરોલીયા ઉ.વ.આ. ૩૯ વર્ષ, ધર્મ તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : ૦/૧/૨, પુષ્પક-૨, સિધ્ધી બંગલોઝ પાસે, ઘોડાસર, અમદાવાદના એ સાક્ષીઓ રુબરુ સહિમત્તા કરેલ છે.

.....
શ્રી નીરવ વ્રજલાલ બરોલીયા

.....

બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનારા/એલોટી :-

.....

.....