

:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૨૪૭ ના બ્લોક નં.૪૯૭ (જુનો સર્વે નં.૩૫૦/૨), આકાર રૂ.૧.૪૫ પૈસા વાળી આશરે ૩૦૭૫ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૨ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૯૯૯ ચો.મીટર તથા બ્લોક નં.૪૯૮ (જુનો સર્વે નં.૩૫૦/૧), આકાર રૂ.૧.૬૫ પૈસા વાળી આશરે ૩૬૨૫ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૩ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૩૫૬ ચો.મીટર બંને મળી કુલ ૪૩૫૫ ચો.મીટર રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવેલ અલગ-અલગ ફ્લેટ્સ તથા શોપસૂવાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે “સાર્થક ધ સર્જક” નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતો પૈકી બ્લોક નં.“ ” માં મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા ચો.મીટર, બાલ્કની/વરંડો ચો.મીટર મળી કુલ ચો.મીટરના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વચ્ચે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર ચો.મીટર જમીન કે જેની કક્કડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ._____ અંકે રૂપિયા _____ પુરાનો.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર

::

“સર્જક કોર્પોરેશન” નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની
ઓફીસ : એફ.પી.નં.૬૨ તથા ૬૩, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩,
પી.ડી.પી.યુ. ચાર રસ્તા, કોબા-ગાંધીનગર હાઈવે,
મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તિર્થ જશવંતભાઈ
પટેલ, ઉં.આ.વ.૨૮, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – યુનિટ
નં.૧, પ્લોટ નં.૧૬૬, સેક્ટર નં.૨૮, ગાંધીનગરના,

(PAN NO : ACVFS 8597 D)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં
“એકતરફવાળા”, “વેચાણ આપનાર” અથવા “પ્રમોટર”
એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો
તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો
ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર

::

શ્રી ,
ઉં.આ.વ.. . . . , ધંધો – વેપાર, રહેવાસી -
. ,

(PAN NO :)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં
“બીજીતરફવાળા”, “વેચાણ લેનાર” અથવા “એલોટી”
એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો
તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ,
એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ
થાય છે.

- ૧.. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના
ગામ મોજે કુડાસણની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૨૪૭ ના બ્લોક નં.૪૯૭
(જુનો સર્વે નં.૩૫૦/૨), આકાર રૂ.૧.૪૫ પૈસા વાળી આશરે ૩૦૭૫
ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ
ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ

ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૨ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૯૯૯ ચો.મીટર તથા બ્લોક નં.૪૯૮ (જુનો સર્વે નં.૩૫૦/૧), આકાર ૩૧.૧.૬૫ પૈસા વાળી આશરે ૩૬૨૫ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૩ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૩૫૬ ચો.મીટર બંને મળી કુલ ૪૩૫૫ ચો.મીટર રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવેલ અલગ-અલગ ફ્લેટ્સ તથા શોપસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે “સાર્થક ધ સર્જક” નામથી ઓળખાય છે. સદર સ્કીમવાળી સમગ્ર મિલ્કત અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરીને તેનું વેચાણ કરવાનો અમો એકતરફવાળાનો સંપૂર્ણ હક અને અધિકાર છે અને એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે. એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેના કુલ ૧૧૨ ફ્લેટ્સ તથા ૨૧ શોપસ્ બાંધવાનું વિચાર્યું છે/દરખાસ્ત કરી છે.

૨.. એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીન વિનોદભાઈ શંકરભાઈ પટેલ પાસેથી તા.૦૪/૧૧/૨૦૧૫ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૫૯૮૩ થી ખરીદેલ. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ બ્લોક/સર્વે નંબરના રેકર્ડ ઓફ રાઈટ્સમાં કબજેદારના કોલમમાં તા.૧૯/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૮૮૪૦ થી એકતરફવાળાએ “સર્જક કોર્પોરેશન” નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ દાખલ કરી સદર નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૩.. દરમ્યાનમાં સદરહુ જમીનના અગાઉના માલિકે સદરહુ બ્લોક નંબરોની કુલ આશરે ૪૩૫૫ ચો.મીટર જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી માંગતી અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે.કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૮૧/૧૫/વશી.૨૭૦૭૬ થી ૨૭૦૮૯/૨૦૧૫, તા.૦૨/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહુ બીનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ્સ ઓફ રાઈટ્સમાં એન્ટ્રી નં.૮૮૨૫ થી તા.૦૫/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી

લાગતા-વળગતા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

- ૪.. ત્યારબાદ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૨ ની આશરે ૧૮૮૮ ચો.મીટર જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૩ ની આશરે ૨૩૫૬ ચો.મીટર મળી કુલ ૪૨૪૪ ચો.મીટર જમીનની એકત્રીકરણ (એમાલગમેશન) માટેની વિકાસ પરવાનગી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા તેમના પત્ર નં.પીઆરએમ/કુડાસણ/ ૧૨૪/૧૨/૨૦૧૫/૫૮૮/૨૦૧૬, તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૬ થી મેળવી લીધેલ.
- ૫.. સદરહુ સ્કીમની ૪૨૪૪ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન સદરહુ જમીનના અગાઉના માલિકોએ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજૂર કરાવવા અર્થે મુક્તા ગુડાના મે. જુનીયર નગર નિયોજક સાહેબે તેમના હુકમ નં.પીઆરએમ/કુડાસણ/૧૨૪/૧૨/૨૦૧૫/ ૫૮૮/૨૦૧૬, તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ મંજૂર કરી વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ છે.
- ૬.. સદરહુ સ્કીમની કુલ ૪૨૪૪ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજૂર કરાવવા અર્થે મુક્તા ગુડાના મે. જુનીયર નગર નિયોજક સાહેબે મંજૂર કરી રિવાઈઝ્ડ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ છે.
- ૭.. ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની ૪૨૪૪ ચો.મીટર રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ને ડેવલપ કરી તેમાં ગુડાએ મંજૂર કરેલા પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગીની શરતોને આધિન સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના ફ્લેટ્સ તથા શોપસૂનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ તેમના કોન્ટ્રાક્ટર મારફતે હાલના, પ્રવર્તમાન કાયદા અને રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન પ્રમાણે કરેલ/કરાવેલ છે.
- ૮.. ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની કુલ ૪૨૪૪ ચો.મીટર રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ્સની સ્કીમ કે જેને “સાર્થક ધ સર્જક” એ નામથી ઓળખવામાં આવે છે તે પૈકી બ્લોક નં.“ ” માં મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા ચો.મીટર, બાલ્કની/વરંડો ચો.મીટર મળી કુલ ચો.મીટરના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર

વહંચાયેલ મળવાપાત્ર ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત કે જેનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ તેમના કોન્ટ્રાક્ટર મારફતે કરેલ/કરાવેલ છે તે મિલ્કત હાલ સ્થળ ઉપર જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મિલ્કત તથા મજકુર મિલ્કતની મળવાપાત્ર જમીનમાં વાહનો સહિત જવા-આવવા માટેના તથા ચાલ નિકાલના એકતરફવાળાના હરહમ્મશના માલિકી હદ, હક્ક સહિતની જમીન તથા બાંધકામ વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલ્કત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર કે સદર યુનિટ” એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૯.. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ “સાર્થક ધ સર્જક” નામની સ્કીમના બ્લોક નં. “_____” માં _____ મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. _____

_____ ની આશરે ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલ્કત રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) તથા બાલ્કની/વરંડો રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) તથા વોશ એરીયા રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) તથા પાર્કિંગ એરીયા રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) તથા ઓપન ટેરેસ ચર્ઈટ રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) ના કુલ અભરામ નદાવે આજરોજ વેચાણ આપેલ છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે. અને જેની એકતરફવાળા આજરોજ આ પહોંચ આપે છે.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત

૧. કુલ રકમના ૧૦ % સુધીની રકમ બુકીંગ વખતે ચુકવેલ છે તે તથા
૨. કુલ રકમના ૩૦ % સુધીની રકમ બાનાખત વખતે ચુકવેલ છે તે તથા
૩. કુલ રકમના ૪૫ % સુધીની રકમ પ્લીનથ લેવલ આવેથી ચુકવેલ છે તે તથા
૪. કુલ રકમના ૭૦ % સુધીની રકમ સ્લેબ લેવલ કામ આવેથી ચુકવેલ છે તે તથા
૫. કુલ રકમના ૭૫ % સુધીની રકમ અંદરની દિવાલોનું કામ થયા પછી ચુકવેલ છે તે તથા
૬. કુલ રકમના ૮૫ % સુધીની રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર થયા પછી ચુકવેલ છે તે તથા

૭. કુલ રકમના ૮૫ % સુધીની રકમ લીફ્ટ વિગેરે લગાવ્યા પછી ચુકવેલ છે તે તથા
૮. કુલ રકમના ૧૦૦ % સુધીની રકમ આજરોજ સદર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવેલ છે તે.

રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુર.

- ૧૦.. આથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને રૂબરૂ સોંપી દીધેલ છે. જેનો બીજીતરફવાળાએ આજરોજ સારી અને સંતોષકારક સ્થિતિમાં સ્વીકાર કરી લીધેલ છે. હવેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના બીજીતરફવાળા કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલ છે. હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા માટે હક્કદાર છે અને તેમાં એકતરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહીં.
- ૧૧.. “સાર્થક ધ સર્જક” નામની સ્કીમમાં બ્લોક નં. . . ના ઉપરના ભાગે આવેલ કોમન ધાબામાં બીજીતરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમમાં બ્લોક નં. . . ના અન્ય સહમાલિકો સાથે મળી નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ પોતાનું વાહન પાર્ક કરી શકશે.
- ૧૨.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં નિયત કરેલ આંતરિક રસ્તા વાટે બીજીતરફવાળા અન્ય સહમાલિકો સાથે અવરજવર કરી શકશે. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જ મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે તે સિવાય અન્ય મિલ્કત ઉપર તેમનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્કદાવો રહેશે નહીં. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં જે કોમન પ્લોટ નિયત કરેલ છે તેમાં બીજીતરફવાળા તેમજ અન્ય તમામ ફ્લેટ હોલરોનો સહિયારો પ્રસંગોપાત વપરાશી હક્ક રહેશે.
- ૧૩.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર્સને નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ બીજીતરફવાળા સદરહુ ફ્લેટની બાલ્કની કવર કરી શકશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું પાકું બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

- ૧૪.. વધુમાં ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહમાલિકો માટે જ્યારે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. સદરહુ યોજનામાં આવેલી તમામ સુવિધાઓ જેવી કે પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફ્સફાઈ, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે જે કાંઈ સુવિધાઓનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે આ યોજનાની સર્વિસ સોસાયટી વખતોવખત જે નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવાનો રહેશે. જો કે હાલમાં બીજીતરફવાળા જે કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે તેમાંથી એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરશે અને તે ખર્ચને મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમમાંથી એડજસ્ટ કરવામાં આવશે.
- ૧૫.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત અંગે ભવિષ્યમાં જી.ઈ.બી., ગુડા, મહેસુલ વિભાગ કે અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થા દ્વારા જો વધારાના કોઈ ચાર્જસ કે વેરા વસુલ કરવામાં આવે તો તેવા ચાર્જસ અને વેરા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતા એકતરફવાળા અથવા સુચિત સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે.
- ૧૬.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે વેચાણ રાખવા કબુલ કરેલ છે, તેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ અને બાંધકામની ગુણવત્તાની યોગ્ય અને પુરતી તપાસ કરેલ છે અને મિલ્કત “જેમ છે તેમ” સ્થિતિમાં વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની તમામ સવલતો જેવી કે, પાણીના નળ, બેસીન, સીન્ક, ગંદા પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા પણ બીજીતરફવાળાએ ચકાસી લીધેલ છે અને ફ્લેટની તમામ સગવડો બાબતે તેમને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. તેથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.
- ૧૭.. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના રાઈટ્સ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં મજકુર યુનિટ વાળી મિલ્કતમાં એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હક્ક, દરદાવો, અલાખો કે હિતસંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર યુનિટવાળી મિલ્કત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી કે સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરીમાં કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર યુનિટવાળી મિલ્કત સંપૂર્ણ બોજા રહિત અને ના કરજી છે અને એકતરફવાળા

મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને હક્કદાર છે.

૧૮.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જો કોઈપણ કુદરતી કારણોસર ધરાશાયી થઈ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ ઈમારતના તમામ યુનીટ હોલરો સાથે મળી તેઓના ખર્ચે, હિસાબે અને અને જોખમે તે જ પ્રકારની ઈમારત કે જે હાલમાં જે સ્થિતિમાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધવા કે બંધાવવા સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટના હાલના અને જે તે વખતના હોલરો-માલિકો હક્કદાર છે.

૧૯.. સદરહુ મિલ્કતના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા વચ્ચેનો તફાવત બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધેલ છે. સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળની અંદર વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું બાંધકામ તથા કોમન બાંધકામના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા તથા બિલ્ટ અપ એરીયા વિશે સમજણ મેળવી લીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝમાં લીફ્ટ, પેસેજ, પાર્કિંગ, સીડી, ટોઈલેટ તેમજ કોમન જગ્યામાં કરેલ બાંધકામ/વ્યવસ્થાનો સમાવેશ થાય છે. જે કોમન એમેનીટીઝમાં બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના અન્ય ફ્લેટ હોલરો સાથે વચડે પડતો વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેલો ગણાશે.

૨૦.. સદર ફાઈનલ પ્લોટની ૪૩૫૫ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર “સાર્થક ધ સર્જક” નામથી ફ્લેટ્સ તથા શોપસૂનું બાંધકામ કરેલ છે તે પૈકી પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. સદર મિલ્કતના બિલ્ટઅપ એરીયાના પ્રમાણમાં જમીનનો વણ વહેંચાયેલ હક્ક એફ.એસ.આઈ.ના વખતોવખતના ફેરફારને આધિન રહેશે. સદર ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની ૪૩૫૫ ચો.મીટરની જમીન ઉપર કરવામાં આવેલ બાંધકામ ઉપર વધારાની એફ.એસ.આઈ. સરકારશ્રીના નીતિનિયમો મુજબ મળવાપાત્ર થાય કે મળે તો તે એફ.એસ.આઈ. ના હક્ક તથા તેના ઉપર બાંધકામ કરવાનો કે તે એફ.એસ.આઈ. નો અન્ય જગ્યાએ ઉપયોગ કરવાનો હક્ક, અધિકાર એકતરફવાળાનો અબાધિત રહેલ છે. ભવિષ્યમાં વધુ મળનાર એફ.એસ.આઈ. પ્રમાણે જે કાંઈ બાંધકામ કરવાપાત્ર હોય તે બાંધકામ એકતરફવાળા પોતે કે અન્ય કોઈને તબદીલ કરે તે બાંધકામ કરી શકશે અને તેવા બાંધકામ અંગે વેચાણ લેનારની કોઈ પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે નહીં. તેમજ તેવું બાંધકામ થાય ત્યારે માલસામાનની અવર જવર કરવા તેમજ બિલ્ડીંગનું ધાબું, પિલ્લર, બિમ્બ, જોઈન્ટ, સાંધા અંગે તોડફોડ/રીપેરીંગ અંગે વેચાણ લેનારા કોઈપણ જાતનો વિરોધ, વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં. ઉપરાંત

સદરહુ બિલ્ડીંગમાંની અન્ય મિલ્કતો, પાર્કિંગ પ્લેસ, ધાબામાં કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈ ભાગમાં વેચાણ લેનારાને કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત કે હિસ્સો આપવામાં આવેલ નથી કે ઉત્પન્ન થયેલ નથી અને થશે નહિ તથા તેમ થયાનું ગણાશે નહીં.

૨૧.. વધુમાં સદર ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની કુલ ૪૩૫૫ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન (પરિયોજનાની જમીન) માં બીજીતરફવાળાનો વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે, અને તેવા હિસ્સાની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પડાવવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળા એકલાની રહેશે. ઉપરાંત મજકુર નોંધ પડાવવા માટેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ બીજીતરફવાળાએ કરવાનો અને ભોગવવનો રહેશે. આ અંગે જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ-૧૩૫ (ડી) ની સહી કરી આપવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છે. ભવિષ્યમાં જો એફ.એસ.આઈ.માં ફેરફાર થાય અને તેના આધારે સદરહુ સ્કીમનાં બિલ્ડર/ડેવલપર સર્જક કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદરહુ ઈમારતના ઉપરના ભાગે વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવે અને તેના કારણે બીજીતરફવાળાને મજકુર જમીનમાં મળવાપાત્ર વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હક્ક, હિત, હિસ્સામાં ફેરફાર થશે જેને બીજીતરફવાળા આથી કબુલ મંજુર રાખે છે.

૨૨.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ “સાર્થક ધ સર્જક” નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળાએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)ની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી, રિવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગી તથા કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાંથી મળેલ બિનખેતીની પરવાનગી, સદરહુ જમીનના ચર્ટર્સ, ટાઈટલ્સ, અન્ય લખાણો તથા આનુષંગિક કાગળો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના પોતાના જાણકાર, અનુભવી, નિષ્ણાત વ્યક્તિ/સંસ્થા મારફતે તપાસ કરેલ/કરાવેલ છે. સદર યુનિટનું બાંધકામ તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામના માલસામાન, કાર્ય કુશળતા તેમજ બાંધવામાં આવનાર યુનિટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આપવામાં આવનારી તમામ સહિયારી સુખ સુવિધાઓ, એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે કરી/કરાવી જોઈ તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ અને તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ હોઈ ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

- ૨૩.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના આજદિન સુધીના તમામ સ્થાનિક કરવેરાઓ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. તેમજ આજદિન પછીના એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના આવા તમામ પ્રકારના કરવેરાઓ બીજતરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.
- ૨૪.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ કાનુની ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ, ઝેરોક્ષ ચાર્જસ વિગેરે તમામ બીજતરફવાળાએ એકલાએ પુરેપુરા ભોગવેલા છે.
- ૨૫.. એકતરફવાળા-સર્જક કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોએ સદર સ્કીમની અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્ વાળી મિલ્કતોના વેચાણ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજો વિગેરેની પેઢી વતી નોંધણી કરાવવા માટે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તિર્થ જશવંતભાઈ પટેલની તરફેણમાં સંમતિ લખી આપી વેચાણ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજોની નોંધણી કરાવવા અંગેની સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે.
- ૨૬.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતને લગતા જરૂરી તમામ કાગળોની નકલો એકતરફવાળાએ બીજતરફવાળાને આજરોજ સોંપેલ છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૨૪૭ ના બ્લોક નં.૪૯૭ (જુનો સર્વે નં.૩૫૦/૨), આકાર રૂ.૧.૪૫ પૈસા વાળી આશરે ૩૦૭૫ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૨ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૯૯૯ ચો.મીટર તથા બ્લોક નં.૪૯૮ (જુનો સર્વે નં.૩૫૦/૧), આકાર રૂ.૧.૬૫ પૈસા વાળી આશરે ૩૬૨૫ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૩ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૩૫૬ ચો.મીટર બંને મળી કુલ ૪૩૫૫ ચો.મીટર રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવેલ અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્ વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે “સાર્થક ધ સર્જક” નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતો પૈકી બ્લોક નં.“ ” માં મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. કે

જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા, વોશ
એરીયા ચો.મીટર, બાલ્કની/વરંડો ચો.મીટર મળી કુલ . . .
. . . ચો.મીટરના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી
વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર ચો.મીટર જમીન કે જેની કક્કડાવાર
વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત.

:: ખુંટ વર્ણન ::

:: પૂર્વ ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

ઉપર મુજબના યુનિટ વાળી મિલ્કતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે
બંને તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી,
કરાવી સમજી વિચારીને અક્કલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધપણામાં કોઈના
કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વિના રાજીખુશીથી બિનકેફી મુક્ત સંમતિથી કરેલ
છે. જે આપણે બંનેતરફવાળાઓએ તથા આપણા બંનેતરફવાળાઓના વંશ,
વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ
મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. / / ૨૦૧૭ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે મતુ અત્રે શાખ.
એકતરફવાળા સાક્ષીઓ
લખી આપનાર

----- ૧.-----
(“સર્જક કોર્પોરેશન”નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર તિર્થ જશવંતભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર

----- ૨.-----
()

મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ-૧

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : ફ્લેટ નં. _____ “ _____ ”,
મુ. _____, તા. _____, જી. _____.

મિલ્કત વેચાણ આપનારની સહી : _____

મિલ્કત વેચાણ લેનારની સહી : _____

મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ-૨

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : ફ્લેટ નં. _____ “ _____ ”,
મુ. _____, તા. _____, જી. _____.

મિલ્કત વેચાણ આપનારની સહી : _____

મિલ્કત વેચાણ લેનારની સહી : _____

-: નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ :-

(એકતરફવાળા) (વેચાણ આપનાર)	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
“સર્જક કોર્પોરેશન” નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તિર્થ જશવંતભાઈ પટેલ		
(બીજીતરફવાળા) (વેચાણ લેનાર)	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન