વેચાણ દસ્તાવેજ

જત ડીસ્ટ્રીકટ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ગાંધીનગર ના મોજે ગામ – કોબા ની સીમના સર્વે નં. ૨૪૧/૨ ની કુલ ૧૪૨૬૫ ચો.મી. , ટી.પી. નં. ૧ (કોબા–રાયસણ), ફા.પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૯૨૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ રેસીડેન્સીયલ સ્કીમ જે **"ASTERIA"** નામની સ્કીમ માં **............–બ્લોકમાં આવેલ............માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** કે જે આશરે............ ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા .... ચો.મી. બાલ્કની તથા ....ચો.મી. વોશ એરીયા સાથેની છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા–જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકત તથા ....ચો.મી. જમીનમાં પોષાતો વણવહેચાયેલ હકક હીસ્સા સાથેની મિલકત **નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) નો વેચાણ દસ્તાવેજ**

લખી આપનાર :— **M/S. A S BUILDCON**
એક તરફવાળા PAN : ABVFA4203D
નામની ભાગીદારી પેઢી જેના
વતી તેના તરફથી ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર
PRAKASHBHAI V. LADANI
PAN :
aged about 53 years, Hindu inhabitant,
Office at : B-41, Samprat Residency,
Prahladnagar , Ahmedabad-380015.
EMAIL : asbuildcon0107@gmail.com

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'અમો' "એકતરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" યાને કે "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામા આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર તથા ભાગીદાર પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો એસાઈનો, એકઝીકયુટરો, સકસેશરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. "

લખાવી લેનાર : ....
બીજીતરફવાળા PAN : ....
ઉ.વ. પુખ્ત, ધર્મે–હિન્દુ,.
રહેવાસી :...
....
....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'તમો' "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" યાને કે "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામા આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર, બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ,વાલી, વારસો, એસાઈનો, એકઝીકયુટરો, સકસેશરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. "

(એ) જત ડીસ્ટ્રીકટ ૨ સ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ગાંધીનગર ના મોજે ગામ – કોબા ની સીમના સર્વે નં. ૨૪૧/૨ ની કુલ ૧૪૨૬૫ ચો.મી. , ટી.પી. નં. ૧ (કોબા–રાયસણ), ફા.પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૯૨૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની બીનખેતની જમીન કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર સઘળી જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામા કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) સદર જમીન મે. સ્કાય પ્લસ ડેવલોપર્સ તે ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખી તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગર ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૨૭૨૮૯ તા.૨૭/૮/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાવી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં........... થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(સી) સદરહુ જમીન અંગે મે. કલેકટર સાહેબની કચેરીમાં ઓનલાઈન તા.૨/૮/૨૦૨૧ ના રોજ અરજી કરતા ગાંધીનગર મે. કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.૧૮૩૮/૦૬/૦૩/૦૫૪/૨૦૨૧ થી તા.૨૦/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ મલ્ટીપરપઝ હેતુ અંગેની પરવાનગી આપેલી છે. તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા **એ થી ઈ (કુલ–૫)** બ્લોક માટે રજાચીઠ્ઠી નં. PRM/GMC/273/KOBA-1/11/2021/17010 Date: 05/09/2022 ના રોજ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્સીયલ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(ડી) અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન પર મંજુર કરાવેલ બાંધકામના પ્લાનો મુજબ તથા તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી અને બીનખેતીની પરવાનગી તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી અનુસાર **કુલ ૧૯૨ ફ્લેટો** નું પાંચ ટાવરમાં

બાંધકામ શરુ કરેલું. અને કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં બેઝમેન્ટથી લઈને બ્લોકમાં G+13 ફલોર સુધીનું બાંધકામ કરવાનું ચાલું કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગીઓ/મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે. સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે સ્કીમનું નામ **"ASTERIA"** આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર, સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હકકો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર : PR/GJ/ GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/ OTHERS/____________ના રોજનો છે જે નોંધણીનુ સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર : એ થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામા આવેલ **"ASTERIA"** નામની રહેણાંક યોજના મુકવામા આવેલ છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે સંબોધવામા આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ : ૨ મા દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીનમાં થાય છે તેમાં **........ફલોર** ના **ફલેટ નં. ....** ના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે એનેક્ષર : બી મા દર્શાવેલ છે તે મજકુર

યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ ....ચો.મી. ના હકકો સહીત (વગર વહેચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ : ૩ મા દર્શાવ્યા મુજબનુ છે તે વાપરવાના વગર વહેચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

— મજકુર યોજનામાં મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામા આવશે.

— મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામા આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ : ૩ મા દર્શાવેલ છે.

(જી) મજકુર મિલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમા નથી જેની સંપુર્ણ ખાત્રી અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર મીલકતમા એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી, મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામા આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો 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 રાખવામા આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટસ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટસ, 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 રૂપીયા ....** પુરા માં કુલ અભરામ 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 યુનીટના કારપેટ એરીયાના બાંધકામની કિંમત તથા મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ હિસ્સાની જમીનની કિંમત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હકકોની કિંમત સાથે કુલ **રૂ................./- અંકે રૂપીયા ....** પુરામા વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર તમામ સુવીધાઓ સાથે મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ **રૂ................./- અંકે રૂપીયા ....** પુરા મા નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોચ લખી આપે છે મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વેચાણ અવેજમા જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામા આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદજ

સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમા આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામા આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહી તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામા આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમા કરી આપેલ છે.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત

રકમ (રૂ)	બેન્કનું નામ (બ્રાન્ચ)	ચેકનં. આરટીજીએસ એનઈએફટી	તારીખ

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યા 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 યુનીટના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમા વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે યા વેચાણ લેનારનુ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે. મજકુર મીલકતમાથી નવેનીધ અષ્ટમા સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનુ છે. વધુમા વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાહેધરી આપે છેકે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમા વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે તેમના 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 વધુમા બાહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગત 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 સારુ સર્વિસ સોસાયટી જે તે નામ નકકી થાય તે નામ થી તમામ સબ મિલકત ધારકોએ સંયુકત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનુ નકકી કરે અગર કરવામા આવે તો તેમા તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનુ હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નકકી કરવામા આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતી – નિયમો અને ઠરાવોનુ પાલન કરવાનુ ફરજીયાત છે તથા સદર **"ASTERIA"** ના રોડ રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા,ભોગવવા હકકદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહુ સ્કીમના વહીવટકર્તાઓ ઠેરવે તે રકમ ભરવા/ ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશો.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણો મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામા કરવામા આવતા નિતીનિયમો મુજબ વર્તવાનુ તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(ડી) મજકુર યોજનામા વેચાણ આપનાર દ્વારા જે રીતે ઈલે. કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગેરે આપવામા આવેલ છે તેમા મજકુર યુનીટના બાંધકામમા કે એલીવેશનમા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીગ, કોલમ,

સ્લેબ વિગેરેમાં મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનુ નામ હંમેશા માટે **"ASTERIA"** રહેશે અને તેમા પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમા ફેરફાર કરે કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમા કોઈ વધારાનુ બાંધકામ કરવાનુ નથી અને જો મંજુરી વિનાનુ વધારાનુ બાંધકામ કરશો તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનુ કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામા આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરના બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામા આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એફ) મજકુર યોજનામા વેચાણ આપનારે આ સાથેના પરિશીષ્ટ : ૩ મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ મુકવામા 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 યુનીટોનુ વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોના દસ્તાવેજો ન થાય ત્યા 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 ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર રૂપાંતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારાવધારાના 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 ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયા સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામા ન આવે ત્યા સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક ખર્ચ જે વરાડે પડતો કમીટી મેમ્બર્સ નકકી કરે તે અનુસાર વેચાણ આપનારે ચુકવવાના રહેશે. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સની રકમો જયા સુધી યોગ્ય સોસાયટી/ સંસ્થા/ મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામા ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમા 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 કરવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધ સરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨ ટકા ના વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશેઅને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા

નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, 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 સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક સીવાયનો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઉતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટના આંતરીક ભાગનો મરામત તથા જાળવણી ખર્ચ મજકુર યુનીટના માલીકે કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ મજકુર યુનીટની આજુબાજુના ભાગમાં 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, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભાડે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનોહોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત 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—કરવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા—કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહું 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 લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મજુરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

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

પ.૧)પહેલા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી મજકુર 'યુનીટ' નુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ

આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા, પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામા તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૫.૨) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી સેવા જોગવાઈ અંગેની ગુણવતા, અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૫.૩) બિલ્ડીગને નુકશાન :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામા આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામ્રા આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતીઓ જેવીકે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેઓ કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષનાના યુનીટને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૫.૪) આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમા આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીગનુ તથા કોમન સુવીધાનુ તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનુ તથા લીફટનુ તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાઈરીગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંપની,

વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

(૫.૫) લીફટ :

૧. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સજાર્ય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષનાા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

RERA AFS

(૫.૬) મજકુર ફલેટ નો બાનાખત સબરજીસ્ટ્રાર ખાતે નોંધણી થયેલ છે જે મે. સબ રજીસ્ટ્રાર – ગાંધીનગર નોંધવામાં આવેલ છે. તે જ પક્ષકારની તરફેણમાં આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે બાનાખતની લખેલ તમામ શરતોને આધીન બન્ને પક્ષકારોએ વર્તવાનું રહેશે.

(૬) આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

Dispute Resolution :

(૭) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મિલકતને લઈને વેચાણ આપનાર – પહેલા પક્ષના અને વેચાણ લેનાર – બીજા પક્ષના વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એકટ – ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતિ નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૮) સમાંતરતા :– (Severability)
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગાવઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે ને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

F.S.I.

(૯) સદરહું પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહિં, તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસિએશનનો રહેશે.

ULTRAVIOLATION CLAUSE

(૧૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનુ જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુજ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ 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 રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ

શરતનો અર્થ ધ 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 વિરૂધ્ધ થતુ હોય તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનુ, સમજવાનુ અને માનવાનુ છે.

(૧૧) સદરહુ સ્કીમમાં બ્લોક : એ માં આવેલ ફલેટ નં. ૧૨૦૧, ૧૨૦૨, ૧૨૦૩, ૧૨૦૪ અને બ્લોક : બી માં આવેલ ફલેટ નં. ૧૨૦૧, ૧૨૦૨ અને બ્લોક : સી માં આવેલ ફલેટ નં. ૧૨૦૧, ૧૨૦૨, ૧૨૦૩, ૧૨૦૪ અને બ્લોક : ડી માં આવેલ ફલેટ નં. ૧૨૦૧, ૧૨૦૨, ૧૨૦૩, ૧૨૦૪ અને બ્લોક : ઈ માં આવેલ ફલેટ નં. ૧૨૦૧, ૧૨૦૨ વાળા ફલેટો ડુપ્લેક્ષ પેન્ટ હાઉસ આવેલ છે. જે સદરહુ સ્કીમના દરેક મેમ્બરની જાણમાં છે અને જે અંગે કોઈપણ મેમ્બરને વાંધો કે તકરાર નથી.

(૧૨) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી – ગાંધીનગરની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીગ ખર્ચ વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>
<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ ર સ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ગાંધીનગર ના મોજે ગામ – કોબા ની સીમના સર્વે નં. ૨૪૧/૨ ની કુલ ૧૪૨૬૫ ચો.મી., ટી.પી. નં. ૧ (કોબા–રાયસણ), ફા.પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૯૨૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની મલ્ટીપર્પઝના હેતુથી બિનખેતીની જમીન તથા તેની ચર્તુદિશાઓ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૩/૩ ની જમીન
પશ્ચિમ	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૬૭ તથા ૧૭૯ ની જમીન
ઉત્તર	:	૮૦ મીટરનો રોડ
દક્ષિણ	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૬/૧, ૫૬/૨ તથા ૫૭/૨ ની જમીન

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>
<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ગાંધીનગર ના મોજે ગામ – કોબા ની સીમના સર્વે નં. ૨૪૧/૨ ની કુલ ૧૪૨૬૫ ચો.મી. , ટી.પી. નં. ૧ (કોબા–રાયસણ), ફા.પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૯૨૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની મલ્ટીપર્પઝના હેતુથી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ રેસીડેન્સીયલ સ્કીમ જે **"ASTERIA"** માં **............<u>–બ્લોકમાં</u>** આવેલ**............<u>માળ</u>** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** કે જે આશરે............ ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા .... ચો.મી. બાલ્કની તથા ....ચો.મી. વોશ એરીયા સાથેની છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા–જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકત તથા ....ચો.મી. જમીનમાં પોષાતો વણવહેચાયેલ હકક હીસ્સા સાથેની મિલકત

ખૂંટ ચારની વિગત :–

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

<u>મિલકત દર્શાવતો ફોટોગ્રાફ</u>
ફ્લેટ નં. ______ ASTERIA
ગામ–કોબા, તા. જી.ગાંધીનગર

મિલકત વેચાણ આપનારની સહી	મિલકત વેચાણ લેનારની સહી
....	....

પરિશિષ્ટ –૩
કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

SPECIFICATION :

SALIENT FEATURES
- Provision of gas pipe line to each fat
- Provision of 24x7 bore well water connection
- Automatic standard quality elevators
- Well designed lobby entrance
- Attractive site entrance gate with security

STRUCTURE:
- Earthquake resistant RGC Frame Structure

FLOORING:
- Wooden flooring in the master bedroom
- Branded Vitrified flooring in drawing, living, dining and kitchen areas
- Branded Vitrified flooring in all bedrooms, balcony and in store room

WASH AREA:
- Kota stone flooring with a dado of glazed tiles
- Provisions for RO water, geysers and washing machine

KITCHEN:
- Granite Platform with quartz sink & glazed tiles dado upto lintel level

DOORS:
- Main door with veneer finished along with wooden frame & Security digital lock & Video door phone.
- All other doors are flush door with wooden frame

WINDOWS:
- Powder coated aluminium sliding window

BATHROOMS:
- GVT dado on all walls up to the lintel level Branded bathroom fittings (Grohe / Kohler) or quivalent and sanitary ware (Kohler/ Duravit) or Equivalent Premium quality plumbing fittings.

ELECTRIFICATION:
- All electrical concealed points of ISI make along with Havells, RR or Equivalent wires & Schneider or equivalent pale branded modular switchboards

RAILING:
- S.S/MS Railing/Glass Railing

WALL FINISH:
- Inside single mala plaster with putty & outside double coat sand face plaster with rustic texture & 100% acrylic waterproof paint

AMENITIES

- Senior Citizen Sitting
- Water Supply
- Indoor Game
- Drop of Zone
- Large Landscaped Garden
- Cycling Zone
- No Vehicle Zone Area
- Cricket Box
- Badmintan Court
- Day Care Area
- 2 Lift in Block
- Security Cabin (24 Hours)
- Basement Parking Area
- Fire Safety
- Children Play Area
- Swmming Pool
- Attractive Main Gate
- CCTV Camera
- Cricket Box

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

આજરોજ તા......મી માહે............સને ૨૦૨૨ ના રોજ ગાંધીનગર મુકામે

અત્રે..........................મતુ અત્રે.......................શાખ
<u>લખી આપનાર / એકતરફવાળા</u>

....
મે. A S BUILDCON
નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર
PRAKASHBHAI V. LADANI

ઉપરોકત પક્ષકારે અમારી રૂબરૂ સહીઓ કરેલ છે

(૧)...................................

(૨)...................................

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮
ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
.... **મે.** A S BUILDCON નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર **PRAKASHBHAI V. LADANI**		

બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
....		

દસ્તાવેજ નં. ___________ તા................

::પરિશિષ્ટ::

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૪ ની પેટા કલમ : ૩ મુજબનુ ચેક લીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	લેખમા દર્શાવ્યા મુજબ **ગામ : કોબા** (મહેસુલી ગામનુ નામ) ગામની **સર્વે નં.૨૪૧/૨, ટીપી.૧, એફ.પી.૬૩/૨** (સર્વે નં./બ્લોક નંબર/ ટી.પી. નં. / એફ.પી.નં. વિગેરે) ની ખેતી/બિનખેતીની મિલકતનો વેચાણ **વેચાણ દસ્તાવેજ** (લેખનો પ્રકાર) લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૨	લેખમા દર્શાવ્યા મુજબ **ફલેટ નં.______________, ASTERIA, માપ : ------** (ચો.મી./હે.આ.ચો.મી./ એ.ગુ./ વીઘા વિ.) ખેતી/ બિનખેતીની મિલકતનો માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	હા
૩	લેખમા દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે? **રૂા.________________/-**	હા
૪	લેખમા દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતેજ સહી/ અંગુઠાની છાપ કરેલ છેતે તમે કબુલ રાખો છો?	હા
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	–
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમા પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓ એ સહી/ અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે ?	–
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમા છે?	–
૮	ઓળખાણ કરવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	હા
૨	દસ્તાવેજમા લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એકજ છે ?	હા
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	હા

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી — ઓળખાણ આપનાર સહી

.... ૧..

૨..

(સહી)
સબરજીસ્ટ્રાર

"ASTERIA"