// વેચાણ દસ્તાવેજ //

રૂા..................
(અંકે રૂપિયા ....પુરાનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે–રાયસણ ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૨ ની ૪૩૫૦ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ નગર રચના યોજના નંબર : ૧૯ માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૦ ની ૨૮૨૭ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ બંગલાઓની યોજના કે જે "સનરોયલ બંગ્લોઝ" ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ બંગલા નંબર : .... ની આશરે .... ચો.મી. ની જમીનમાં રેરા કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટેઝના સહીયારામાં ઉપયોગ કરવાના હકક સહીતની મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ.....,

Scanned by CamScanner

<u>લખી આપનાર યાને કે વેચાણ આપનાર યાને કે એકતરફવાળા ::</u>	બાલાજી ડેવલોપર્સ પેઢીના વતી તેના ભાગીદાર અને વહીવટકર્તા **PAN NO: AAKFB 5689 C.** આશિષકુમાર દિલીપભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો : વેપાર, એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું સરનામું : ૩૨,આઈસીબી ઈસલેન્ડ,વંદેમાતરમ સીટીની સામે, ગોતા–ચાંદલોડીયા,નવા એસ.જી. રોડ, અમદાવાદ–૩૮૨૪૮૧ ખાતે આવેલ છે.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અગર લખી આપનાર યાને કે વેચાણથી આપનાર યાને કે એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણથી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો લખી આપના ભાગીદારી પેઢીનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સલાહકારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખાવી લેનાર યાને કે વેચાણથી રાખનાર યાને કે બીજીતરફવાળા ::</u>	.... **PAN NO:** ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો :......, રહેવાસી ::.............................. ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો લખાવી લેનાર યાને કે વેચાણથી રાખનાર, અને અથવા વેચાણથી રાખનારા અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં સદરહુ વેચાણથી રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

Scanned by CamScanner

// જત //

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે–રાયસણ ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૨ ની ૪૩૫૦ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ નગર રચના યોજના નંબર : ૧૯ માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૦ ની ૨૮૨૭ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ બંગલાઓની યોજના કે જે "સનરોયલ બંગ્લોઝ" ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ બંગલા નંબર : .... ની આશરે .... ચો.મી. ની જમીનમાં રેરા કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટેઝના સહીયારામાં ઉપયોગ કરવાના હકક સહીતની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મીલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહુ બ્લોક નંબર : ૨૨ ની જમીનનો પૂર્વ ઈતિહાસ :–

(૨.૧) સદર બ્લોક નંબર : ૨૨ કે જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૧૩, હીસ્સા નંબર : ૧ ચાલતો આવેલો અને તેવી જમીન પ્રથમ ગોકળભાઈ જોઈતાભાઈ, ગણપતભાઈ જોઈતાભાઈ તથા બાઈ જડી તે જોઈતાભાઈ લાલદાસની વિધવાના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતી આવેલી.

(૨.૨) મોજે–રાયસણ ગામની સીમની જમીનોના ટુકડા થતાં અટકાવવા માટે એકત્રીકરણ યોજના લાગુ પાડવામાં આવેલ અને એકત્રીકરણ યોજનાની રૂઈએ સદર સર્વે નંબર : ૧૩, હીસ્સા નંબર : ૧ ની જમીનને બ્લોક નંબર : ૨૨ આપવામાં આવેલ અને તે સમયે સદરહુ જમીનનો માલીકી, કબજો, ભોગવટો ગોકળભાઈ જોઈતાભાઈ, ગણપતભાઈ જોઈતાભાઈ તથા બાઈ જડી તે જોઈતાભાઈ લાલદાસની વિધવાનો ચાલતો આવેલો. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૯૧ થી તારીખ : ૦૫/૦૩/૧૯૬૮

Scanned by CamScanner

ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૧૬/૦૪/૧૯૬૮ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૨.૩) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીક ગોકળભાઈ જોઈતાભાઈ પટેલ તારીખ : ૧૧/૦૯/૨૦૦૧ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમની સીધીલીટીના વારસદારોમાં સીતાબેન તે ગોકળભાઈ જોઈતાભાઈની વિધવા તથા ભરતભાઈ ગોકળભાઈ હતાં અને તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર હકકદાર નહતાં જેથી હિન્દુ વારસાઈ ધારાની રૂઈએ ઉપરોક્ત તમામ વારસદારોના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહમાલીક, સહકબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૦૧૩, તારીખ : ૨૧/૧૨/૨૦૦૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૧૭/૦૫/૨૦૦૨ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૨.૪) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીક જડીબેન તે જોઈતાભાઈ લાલદાસની વિધવા તારીખ : ૦૩/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ બનીવસીયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમની સીધીલીટીના વારસદારોના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેમની સાથે સહમાલીક તરીકે ચાલતાં આવેલા જેથી તેમના વારસદારોની અરજી તેમજ જવાબોના અધારે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી જડીબેન તે જોઈતાભાઈ લાલદાસની વિધવાનું ચાલતુ નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૯૭૩ થી તારીખ : ૦૫/૦૯/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૧૭/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૨.૫) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર તેના માલીકો ધ્વારા તગાવીનું તારણ લેવામાં આવેલ જે તારણ ચુકતે ભરપાઈ કરી દેતાં તાલુકા વિકાસ અધિકારી ધ્વારા આપવામાં આવેલ પ્રમાણપત્ર નંબર :તા.પં./મસલ/તગાવી/વશી/ ૧૦૦૪/૧૧,તારીખ: ૧૯/૦૭/૨૦૧૧

Scanned by CamScanner

ના રોજના આધારે બોજા મુકિતની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૯૯૦ થી તારીખ : ૦૪/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૨૭/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા કરવામાં આવેલ.

(૨.૬) સદરહુ જમીનના એ રીતે ગણપતભાઈ જોઈતાભાઈ, સીતાબેન તે ગોકળભાઈ જોઈતાભાઈની વિધવા, ભરતભાઈ ગોકળભાઈ માલીક બનેલા અને ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન આશીષકુમાર દીલીપભાઈ પટેલ(૪૦ ટકા હીસ્સા મુજબ),વિપુલકુમાર ગણપતભાઈ પટેલ (૩૦ ટકા હીસ્સા મુજબ) તથા ભાવીકકુમાર જગદીશભાઈ પટેલ (૩૦ ટકા હીસ્સા મુજબ) વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૩૦૬૦ થી તારીખ : ૧૧/૧૧/૨૦૧૧ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૯૯૩ થી તારીખ : ૧૨/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૧૨/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૨.૭) ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબરવાળી જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતરીત કરવા માટે અરજી કરતાં મે. કલેકટર અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ કચેરી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર : સીબી/જમીન/ બી.ખે./ એસ.આર.૬/૧૧/વશી. ૨૨૫૬૨ થી ૨૨૫૭૭/૨૦૧૧ થી તારીખ : ૦૮/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૦૧૩ થી તારીખ : ૧૦/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૦૭/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૨.૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અન્વયે ઈન્કમટેક્ષ ઓફીસર વોર્ડ–૧ બારડોલીના પત્ર : **ITO/WD-1 BARDOLI281B/F NO. 11/2014**,તારીખ:૦૫/૦૨/૨૦૧૫ નાં રોજ **Whereas an**

Scanned by CamScanner

addition of Rs. 22,67,670.00 is likely to me made on completion of asswssment proceeding in your case for the A.Y.2012-13 for progecting the interest of revenue the undersigned is of the opinion that it is necessary to provisionally attach your interest in the properties specified herein under in the manner provided in the second schedule of the Income Tax Act, 1961 as per the provisions contained in section 281B of the Act This provisional attachment is being made with the prior approval of the Commissinoer of Income Tax, Surat-2, It is ordered that you are hereby prohibited and restrained, untill furhter orders of the undersigned from transferring or charging the udner mentioned property in any way and that all persons be and that they are hereby prohibited from taking any benefit under such transfer or charge.એ રીતે પત્ર આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૩૬૪ થી તારીખ : ૧૩/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૧૨/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૨.૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અન્વયે ઈન્કમટેક્ષ ઓફીસર વોર્ડ–૧ બારડોલીના તારીખ : ૦૫/૦૬/૨૦૧૫ ના પત્ર : ITO/WD-1 BARDOLI/281b/FNO.11/2015-16, In pursuance to Partial recovery of outstanding demand in the case of Shri Bhavikkumar Jagdishbhai Patel (PAN : ASBPP 3667 R) Provisional attachement made u/s 281B of the Act Vide the above referred letter is hereby revoked for present એ રીતે પત્ર આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર

Scanned by CamScanner

: ૩૩૯૪ થી તારીખ : ૧૫/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૧૧/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૨.૯) સદરહુ જમીનના એ રીતે આશીષકુમાર દિલીપભાઈ પટેલ (૪૦ ટકા હીસ્સા મુજબ), વિપુલકુમાર ગણપતભાઈ પટેલ (૩૦ ટકા હીસ્સા મુજબ) તથા ભાવીકકુમાર જગદીશભાઈ પટેલ (૩૦ ટકા હીસ્સા મુજબ) સહમાલીક બનેલા અને ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનારે તારીખ :............... ના રોજ વેચાણ કરારથી વેચાણ રાખેલ જે વેચાણ કરાર ....,નોટરી સમક્ષ સહી સીકકા કરીને તેમના સીરીયલ નંબર : .... થી નોટરાઈઝડ કરવામાં આવેલ અને તે સમયે સદરહુ જમીનનો કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો ચાલતો આવેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ આશીષકુમાર દિલીપભાઈ પટેલ (૪૦ ટકા હીસ્સા મુજબ), વિપુલકુમાર ગણપતભાઈ પટેલ (૩૦ ટકા હીસ્સા મુજબ) તથા ભાવીકકુમાર જગદીશભાઈ પટેલ (૩૦ ટકા હીસ્સા મુજબ) એ અમો વેચાણ આપનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર :૨૨૦૭૬ થી તારીખ :૨૯/૧૦/૨૦૧૮ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૯૯૭ થી તારીખ :૨૭/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ.જે નોંધ તારીખ : .../.../૨૦૧૯ ના રોજ લાગતાં વળગતાં અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૪) યોજના અંગે મેળવેલ પરવાનગીઓની વિગત

(૪.૧) બીનખેતીની પરવાનગી ::–

સદર સર્વે નંબરવાળી જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતરીત કરવા માટે અરજી કરતાં મે. કલેકટર અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ કચેરી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર : સીબી/જમીન/બી.ખે./ એસ.આર.૬/૧૧/વશી. ૨૨૫૬૨ થી ૨૨૫૭૭/૨૦૧૧ થી તારીખ :

Scanned by CamScanner

૦૮/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. તેમજ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ધ્વારા તારીખ : ૦૪/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ ક્રમાંક :PRM/RAYASAN/140/30/2012/1408/13 થી તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૧૯ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૦ જમીનમાં બંગલાઓનું બાંધકામ સારૂના પ્લાન પાસ કરેલ છે.

(૪.૨) ફાયર સેફટી ::–

સદરહુ યોજના બંગ્લોઝની યોજના છે અને તે પ્રમાણે સદરહુ યોજના અંગે ફાયર સેફટીનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેતું નથી.

(૫) સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવાયેલ તમામ યાંત્રીક સાધનો એટલે કે મશીનરી જેવી કે, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ જેવા સાધનો, વાયરો, કેબલો, ઈલે. ફીટીગ્સ ઈત્યાદી વેચાણ આપનાર ધ્વારા સારામાં સારી બનાવટ (બ્રાન્ડ) ના છે અને તે તમામ કે તે પૈકી કોઈપણ સાધન, યંત્ર ઈત્યાદી તે વેચાણ આપનારે જાતે બનાવેલ નથી. પરંતુ, હાલમાં બજારમાં મળતી સારી બ્રાન્ડો પૈકીની છે અને તે વેચાણ આપનાર ધ્વારા ફકત ખરીદવામાં આવી છે. જેથી આવા કોઈપણ યંત્ર જેવાં કે, મીકેનીકલ પાર્કીંગ, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ ઈત્યાદીને થતું નુકશાન કે તેનાં લીધે થતો અકસ્માત તે વેચાણ આપનાર ધ્વારા કરવામાં આવતુ નુકશાન કે અકસ્માત નથી. તેથી તે અંગે વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી. જે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૬) આમ, ઉપરોકત વિગતે સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન તથા તેના ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બાંધકામવાળી સમગ્ર મીલકતનાં માલીક ફકત વેચાણ આપનાર બનેલા છે, અને તેનો પ્રત્યક્ષ માલીકી, કબજો, ભોગવટો પણ વેચાણ આપનાર પાસે હતો અને છે.

(૭) આથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની યોજનાની સ્થળ ઉપર મુલાકાત લીધેલ અને તે મુજબ તેઓએ યોજનાનાં બંગલા નંબર : .... વાળી

Scanned by CamScanner

મીલકત વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવી તે અંગેનો પ્રસ્તાવ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર સમક્ષ મુકેલો અને સદરહુ વેચાણ લેનારનો પ્રસ્તાવ વેચાણ આપનારે સ્વીકારી માન્ય રાખેલ અને સદરહુ બંગલા નંબર : .... વાળી મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ. જેનો આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૮) વધુમાં સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા બંગલાઓની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે યોજનાની મીલકતનો સંપુર્ણ કંન્ટ્રોલ એકતરફવાળાનો છે અને રહેશે.

(૯) સદરહુ મીલકતને લગતાં તથા મજકુર યોજનાને લગતાં તમામ ટાઈટલ ડીડસ, તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, જેવાં કે,

(એ) યોજનાની જમીનના ૧૯૫૧–૫૨ થી પાણીપત્રકની નકલો.

(બી) યોજનાની જમીનના ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ના ઉતારા

(સી) યોજનાની જમીન અંગે ૧૯૫૧–૫૨ થી આજદીન સુધીના ફેરફાર થયેલ તમામ ગામ નમુના નં. ૬ ની હકક પત્રકની નકલો.

(ડી) યોજનાની જમીન અંગે વખતો–વખત થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલો.

(ઈ) યોજનાની જમીન અંગે વેચાણ આપનારની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(એફ) બીનખેતીની પરવાનગી

(જી) બાંધકામ કરવા અંગેની રજાચીઠ્ઠી

(એચ) બાંધકામ અંગેનો નકલો ઈત્યાદી

જેવા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તે ચકાસવા માટેનો પુરતો સમય પણ આપવામાં આવેલ, અને તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ લેનારનાં એડવોકેટશ્રીએ પુરતી ચકાસણી કરાવી અમો વેચાણ આપનારના સદર યોજનાના તમામ ટાઈટલ કલીયર, ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતની ખાતરી અને અભ્યાસ કરાવી લીધેલ, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ.

(૧૦) વધુમાં, વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની જમીન ખરીદ કરતાં પહેલાં પોતાનાં એડવોકેટશ્રી દિપક કે. દલવાડી, ૩૧૨,થર્ડ ફલોર, અક્ષર આર્કેડ,

Scanned by CamScanner

મેમનગર ફાયર સ્ટેશન સામે, નવરંગપુરા, અમદાવાદનાએ સદરહુ જમીન અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ અને રીપોર્ટ તારીખ : ૧૦/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજનું ઈશ્યુ કરેલ છે અને તેની નકલ પણ વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે. જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. આમ, સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ સબંધિત કોઈ તકરાર રહેતી નથી અને જેથી જે તમામ ટાઈટલ ડીડસ, દસ્તાવેજી પુરાવા ઈત્યાદી ગુજરાત રાજયમાં હાલમાં પ્રવર્તમાન ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ કાયદા" અથવા "મજકુર કાયદા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તે અનુસંધાને ગુજરાત રાજય ધ્વારા બનાવેલ રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન (નીતિ–નિયમો) અનુસંધાને તથા પ્રવર્તમાન અન્ય કાયદા અનુસંધાને વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

(૧૧) વધુમાં વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તથા કોમન રોડ, કોમન ફેસીલીટીઝનો વરાડે પડતો વપરાશી હકક વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ લેનારને આ દસ્તાવેજથી સોંપવામાં આવેલ છે અને સબબ હવેથી વેચાણ લેનાર અગર તેમના વંશ, વાલી, વારસો સદરહુ મીલકત માલીકી હકકથી ભોગવો, વાપરો યા કોઈને દાન, વેચાણ અગર બક્ષીસ આપો તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓનો કોઈપણ જાતનો હકક દાવો રહેતો નથી પરંતુ સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીતને ભાડે આપતા પહેલા અમો એકતરફવાળાને અગર યોજનાના વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાને તમો લખાવી લેનારે લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટર ઓથોરીટી એકટ પ્રમાણે વેચાણ રાખનારને એલોટમેન્ટ લેટર આપેલ છે. તથા વેચાણ આપનાર અને વેચાણ રાખનાર વચ્ચે બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.એલોટમેન્ટ લેટર તથા બાનાખતના કરારમાં દશાવેલ તમામ શરતો આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો સાથે સુસંગત છે.

(૧૩) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો,જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર

Scanned by CamScanner

બિન અસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત,જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અને તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત,જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકરાને બંધન કર્તા રહેશે.તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની કે વેચાણ દસ્તાવેજની અન્ય શરતો કે જોગવાઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૧૪) વધુમાં જો બંગલાઓના જુદા જુદા મેમ્બરો/સભ્યો ધ્વારા સદરહુ યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ તથા વહીવટ અંગે ભવિષ્યમાં જો કોઈપણ જાતની મંડળી, મંડળ, સર્વિસ સોસાયટી, કંપની કે એસોસીએશન ઓફ પર્સન બનાવવામાં આવે અથવા જો સદરહુ સમગ્ર યોજના અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના જુદા જુદા મેમ્બરો/સભ્યો ધ્વારા જો કોઈપણ જાતની મંડળી, મંડળ, સર્વીસ સોસાયટી, કંપની કે એસોસીએશન ઓફ પર્સન (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વહીવટીય માળખાં" તરીકે સંબોધેલ છે.) બનાવવામાં આવે, તો તેવા સમયે તમારે કોઈપણ જાતના વિરોધ વગર જે તે "વહીવટીય માળખાં" ના સભાસદ થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને આવુ સભાસદપણું મેળવવા માટે જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તે તમારે યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે અને જે તે વહીવટીય માળખાંના તમામ નિતી નિયમો, ઠરાવો ઈત્યાદી તમોને લાગુ પડશે અને જેનું પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મીલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તે પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મીલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તે પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મીલકત તમોએ વેચાણ રાખેલ છે. આમ સદરહુ યોજના અંગે ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ સ્વરૂપનું વહીવટીય માળખું બનાવવામાં આવે તેને હવે પછી સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વહીવટી માળખું" એ રીતે ઓળખવામાં આવેલ છે.

(૧૫) વધુમાં રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એકટની કલમ–૧૩ મુજબ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનાર વચ્ચે બાનાખતનો કરાર કરવો જરૂરી છે.

Scanned by CamScanner

પરંતુ, વેચાણ લેનારની વિનંતીને માન આપી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સાથે અગાઉ થયેલ લેખીત/મૌખીક કરાર અનુસંધાને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે બન્ને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની નથી.

(૧૬) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત વેચાણથી લેવા એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર બાંધકામની કિંમત તથા વણવહેંચાયેલ જમીનની કિંમત ગણતા કુલ્લે રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય ખર્ચ ચુકવવાની અને અન્ય વર્તન કરવાની સ્પષ્ટ સમજુતીથી અમો તમોને સદરહુ મીલકત આ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા જુદા ચેકો/ડીમાન્ડ ડ્રાફટથી નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

// અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે //

એ રીતે વેચાણની કુલ કિંમત રૂા....................પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવેલ અવેજ ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ મુજબ સંપુર્ણપણે ચુકવવા પાત્ર થતો નથી. પરંતુ, યોજનાનું મોટાભાગનું કામ પુર્ણ થઈ ગયેલ હોઈ વેચાણ લેનારે પોતાની સ્વેચ્છાએ કોઈપણ પ્રકારના દબાણ વગર ઉપરોકત જણાવેલ અવેજ સંપુર્ણપણે ચુકવી આપેલ

Scanned by CamScanner

છે, અને તે સામે કોઈપણ પ્રકારનું ડીસ્કાઉન્ટ કે વહેલાં પેમેન્ટ સામે કોઈપણ પ્રકારનો ફાયદો લેવા ઈચ્છતા ન હોઈ તેમજ તેવા તમામ હકકો જતાં કરેલ હોઈ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની વિનંતી વેચાણ આપનારને કરતાં વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

રીમાર્કસ :: તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જે ઉપરોકત ચેકો/ડી.ડી. આપેલ છે તે પૈકી કોઈપણ ચેક/ડી.ડી. બાઉન્સ જાય અગર એનકેશ થાય નહી તો તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપોઆપ રદ બાતલ થયેલ ગાશે અને ચુકવાયેલ રકમ ફોરફીટ થયેલ ગણવાની છે અને સદરહુ મીલકતનો નવેસરથી અલગ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા અન્ય કોઈને કરી આપવા આથી હકકદાર થશે જે બીજીતરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે.

એકતરફવાળાએ જણાવેલ છે તથા બીજીતરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે કે..,

(એ) સદરહુ "સન–રોયલ ધી બંગ્લોઝ" નામની યોજનાની પાણીની અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન, વિગેરે લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધિકાર તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા યોજનામાં આવેલ બંગલાઓની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે, કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપવામાં આવેલો નથી. પરંતુ તેનો યોજનાનાં તમામ સભ્યો સાથેનો વપરાશી હકક આપેલ છે.

(બી) સદરહુ "સનરોયલ બંગ્લોઝ" નામની યોજનામાં આવેલ બંગલાઓ અંગે કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષીક કે અન્ય મુદતી કે લાંબી મુદતનું અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતના વાર્ષીક મેઈનટેનન્સ વિગેરે કાયમી સ્વરૂપના ખર્ચ વિગેરે માટે જે ખર્ચ/ફાળો નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે.

Scanned by CamScanner

(સી) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણી રાખનારા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી એકતરફવાળા યોજનાનાં હાલના તથા ભવિષ્યના નિતી–નિયમો તથા યોજના અંગે બનનાર વહીવટીય માળખાનાં વખતો–વખતનાં નિતી–નિયમો તથા ઠરાવોને આધીન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધી ફકત અને માત્ર રહેણાંક હેતુસર વાપરે, ભોગવે, વેપાર–રોજગાર ચલાવે, વહીવટીય માળખાની પુર્વ પરવાનગી મેળવી વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપે, તે માટે હકકદાર છે.

(ડી) સદરહુ યોજનાના બંગલાઓના સભ્યો રહેવા આવશે ત્યારે તે પછી યોજનાના સભ્યોએ ભેગા મળીને સર્વીસ સોસાયટી અગર વહીવટી મંડળ અગર એસોસીએશન (કે જે સમગ્ર યોજના માટે હોય તે રીતે) બનાવી અને સદરહુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝનું મેઈનટેનન્સ કરવાનું રહેશે તથા સદરહુ મીલકતમાં બીલ્ડીગમાં કોમન લાઈટ કનેકશન અંગે ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ/યુ.જી.વી.સી.એલ.માં જે કોઈ રકમ કોમન વીજળી વપરાશ સારૂ ભરી હોય કે ભરવી પડે તો તે પણ વેચાણ લેનારએ ચુકવવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા કરાવવાની નથી.

(ઈ) બીજીતરફવાળાને સદરહુ બંગલાનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળ્યેથી તે બંગલા અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટ બીલના, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, પ્રેસર પંપ, કોમન લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંકો તથા પ્રેશર પંપ ભરવાના ઈલેકટ્રીક પંપો, પેસેજ કે જેનો ઉપયોગ કોમન રીતે કરવાનો છે તે અંગેની કરેલ અન્ય વ્યવસ્થાના મેઈનટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની તમામ જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને તથા મેળવીને તે ચુકવવાની છે. તે માટે પત્રવ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા સદરહુ યોજનાના વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સાર–સંભાળ અંગે વખતો વખત જે કોઈપણ માળખું હોય તેના હોદ્દેદારો બંધાયેલા નથી તેમજ લેટ પેમેન્ટ અંગેના પરીણામો જે નકકી થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે.

Scanned by CamScanner

(એફ) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કાંઈપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તથા સદરહુ તેને લાગુ યોજનાની જમીનમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હકકો સિવાય સદરહુ યોજનાની અન્ય બંગલાઓ કે યોજનામાં કે બાકી રહેતી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હીત ઉત્પન્ન થયેલા નથી અને થશે નહી અને તેમ થયાનું ગણાશે નહી.

(જી) તમામ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો મુજબ વેચાણ લેનાર નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરી આપે તો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો થતો હોઈ વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. વધુમાં, બીજીતરફવાળાને આ દસ્તાવેજનાં પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવે છે તે જ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હકક બી.યુ. પરવાનગી આવ્યેથી આપોઆપ પ્રપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી હોવાનું ગણાશે. પરંતુ બીજીતરફવાળાને આ યોજનાની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા યોજનાની પાણીની ટાંકીઓ, ગટર અને ઈલેકટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા પાર્કીગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં યોજનાનાં અન્ય સહમાલીકો સાથે સામુહીક હકક સિવાય કોઈ આગવો માલીકી હકક પ્રાપ્ત થશે નહી. બીજીતરફવાળા બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કે અન્ય યુનિટના નીકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે તેની બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(એચ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત પુરતો તમો વેચાણ લેનારનો સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીકી હકક આવેલો ગણાશે અને સદરહુ યોજનામાં તમારા હકકો ફકત તમોએ વેચાણ રાખેલ મીલકત પુરતા સિમિત રહેશે.

(આઈ) વેચાણ લેનારએ કબજો મળ્યા પછીનાં સમયના તેમના મીલકતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ભવિષ્યમાં ચુકવવાના છે. સદરહુ મીલકત તથા તેને લાગુ વણવહેંચાયેલ જમીનના ભાગના વેરાઓ, મહેસુલ તથા એજયુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બીલ્ડીગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની

Scanned by CamScanner

છે અને તેની જવાબદારી તમામ મીલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ અને સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમનાં રસ્તામાં તથા માર્જીન વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલ કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને બંગલામાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીમાંથી બંગલાઓ સુધી પાણી લઈ જવા સારૂ જે કોઈ ઈલેકટ્રીક મોટર તથા ઈલેકટ્રીક પ્રેશર પંપ ઈત્યાદીના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ તેમજ તબદીલીનો ખર્ચ, તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ, સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અહી લખેલ ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સારૂ એકતરફવાળાને ત્યાં રૂા.................... અંકે રૂપિયા .... પુરા .... બેંક, ... શાખાના ચેક નંબર : .... થી વગર વ્યાજની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે તથા રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરા ....બેંક, ... શાખાના ચેક નંબર : .... થી બે વર્ષના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે) જમા કરાવેલ છે/અગર કરાવવાના છે અને આવી રકમની ચુકવણી કરવાની બાકી હોય અને તે અંગેની નોટીસ તમોને મળે તે તારીખથી દિવસ—૧૫(પંદર) માં આ સ્વરૂપના મેઈનટેનન્સ ખર્ચ કરવા માટે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખાને જમા કરાવશે. વધુમાં, સમગ્ર સ્કીમ બંધાઈ જતાં સ્કીમ અંગે આવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે જમા કરવામાં આવેલ રકમ પૈકી ખર્ચ કર્યા બાદ વધી હોય તે વહીવટીય માળખાને જમા કરાવશે અને ત્યારબાદ તે રકમનો આવી સામાન્ય સુવિધાની જાળવણી સારૂ જરૂરી વહીવટ વહીવટીય માળખું કરશે. જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ આપવા વેચાણ લેનાર બંધાએલા છે. જો વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચુકવશે નહી, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક વેચાણ લેનાર ગમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એકતરફવાળા અગર વહીવટીય માળખું કે તેના પ્રતિનિધીઓ મુળ ફંડ

Scanned by CamScanner

(કોપર્સ) પણ બધા બંગલાઓ વેચાઈ ગયા પછીથી વાપરી શકશે. આવુ મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી પરંતુ જુદી જુદી તમામ બંગલાઓના વેચાણથી રાખનારા માલીકો બહુમતીથી નકકી કરે તે પ્રકારે કરવાનું છે.

(જે) વધુમાં જયાં સુધી વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ બંગલાના વેચાણ, કોમન ખર્ચ એટલે કે ઉપર પેરા–આઈ માં જણાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ ચુકવણી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી નહી ચુકવાયેલી રકમ પુરતો વેચાણ આપનારનો અગર જે તે વહીવટીય માળખાનો સદરહુ બંગલાવાળી મીલકત ઉપર પ્રથમ લીયન અને પ્રથમ ચાર્જ(બોજો) રહેશે તથા બંગલામાંથી બાકીની રકમ વસુલ કરવાનો સંપુર્ણ હકક વેચાણ આપનારનો રહેશે અને તેવી તમામ રકમ ચુકવાયેથી તેવું વેચાણ આપનારનું અગર જે તે વહીવટીય માળખાનું પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ આપોઆપ નષ્ટ થયું હોવાનું ગણાશે.

(કે) બીજીતરફવાળાને જયારથી પણ બંગલાવાળી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો 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 બંગલા રહે તે રીતે કરશે. વેચાણ લેનારના કૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર વેચાણ લેનાર એટલે કે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને એકતરફવાળાની કે વહીવટીય માળખાંની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. જો અન્ય કોઈ ત્રાહીત પક્ષકારને બીજીતરફવાળા ના કૃત્યો, સકૃત્યો અને અપકૃત્યોને લીધે નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(એલ) બીજીતરફવાળા તેમના બંગલાવાળી મીલકતમાં કોઈ સ્ફોટક, ગેરકાયદેસર, જલદી સળગી ઉઠે તેવો કોઈપણ પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે ધ્રુજારી ઉત્પન્ન કરે તેવી વસ્ત લાવશે કે રાખશે નહી કે યોજનાને કે યોજનાના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય એવી કોઈપણ પ્રવૃત્તિ કરશે નહી કે કોઈપણ કાયદા હેઠળ પ્રતિબંધીત ચીજ–વસ્તુ ઈત્યાદી સદર મીલકતમાં લાવશે નહી.

Scanned by CamScanner

(એમ)બીજીતરફવાળા તેમજ તેમના બંગલાના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેનો ઉપયોગ કોઈપણ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી કે કરાવવાનો નથી.

(એન) બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યા છી પણ જો સ્થાનીક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમની મીલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહી.

(ઓ) સદરહુ મીલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુમાં કે ઉપર–નીચે કે અન્ય મીલકતની આગળ, ઉપર કે આજુબાજુમાં કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજ વસ્તુઓ બીજીતરફવાળાએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ, હેરાનગતી કે કોઈને અડચણ થાય તેવું વાહન પાર્ક કરવા સહીતનું કોઈપણ વર્તન કરવા–કરાવવાનું નથી કે તેવી રીતે વર્તવાનું નથી.

(પી) એકતરફવાળા અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખા ધ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું અગર યોજનાનાં નિતી–નિયમોનું બીજીતરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢી કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી તે કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ તેવા વિલંબથી એકતરફવાળાના હકકોને કોઈપણ પ્રકારની હાની કે અસર થશે નહી.

(કયુ) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે યોજનાનાં વહીવટીય માળખાએ કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ, પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તે બીજીતરફવાળા ઉપર પુરતી બજવણીરૂપે ગણવામાં આવશે તેનાથી એકતરફવાળાની તેની બજવણીની જવાબદારીનો અંત આવશે.

(આર) વધુમાં એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ સદર "સન રોયલ ધી બંગ્લોઝ" નામની યોજનાના બંગલામાં આવનાર/બનનાર

Scanned by CamScanner

સભ્યોને પાર્કીંગ અંગેની વ્યવસ્થા મીલકતની આગળ આવેલ ખુલ્લી માર્જીનની જમીનમાં કરવામાં આવેલ છે અને તે જગ્યામાં વેચાણ લેનારે અગર યોજનાના અન્ય સભ્યોએ આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવા માટે કરવાનો છે અને તે સિવાય પાર્કીંગનો અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો નથી. વાહન પાર્કીંગની જગ્યા સિવાયની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળા પોતાનું મોટર, વાહન, સાયકલ વિગેરે પાર્ક કરી શકશે નહીં. વધુમાં આવી પાર્કીંગની જગ્યાઓનો પાર્કીંગ સિવાય અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરી શકશે નહી અને આવી વ્યવસ્થા ફકત ટ્રાફીક ન્યુસન્સ ન થાય તે હેતુ સારૂ તેમજ ટ્રાફીક સંબંધી વાદ–વિવાદ ટાળવાના શુભ આશયથી વહેલા તે પહેલાનાં ધોરણે વાહનો પાકૃ કરવામાં આવે તે હેતુસર કરવામાં આવેલ છે અને જેમાં કોઈ સભ્યએ વાંધો કે વિરોધ કરવાનો નથી. સદરહુ યોજનાનું પાર્કીંગનો તમામ હકક એકતરફવાળાનો કે વહીવટીય માળખાનો જ રહેશે અને વધારાનું પાર્કીંગ એલોટ કરવાનો હકક એકતરફવાળાનો અબાધીત છે અને કોઈપણ સંજોગોમાં પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય અન્ય હેતુ માટે કરી શકાશે નહી તેમજ દરેક યુનિટ ધારકે પોતાના યુનિટના વીઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નિતી નિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(એસ) તમો બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજથી અમોએ તમોને વેચાણથી આપેલ બંગલાના બાંધકામવાળી મીલકત પોતાના એન્જીનીયરો ધ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાના એન્જીનીયરોએ તે અંગે સંતોષ વ્યકત કરેલ છે અને તેથી કરીને હવેથી તમોને યોજનાનાં બંગલાના બાંધકામ અંગે એકતરફવાળા સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ રહેતી નથી કે ભવિષ્યમાં કરવા–કરાવવાની નથી તેમજ સદરહુ યોજનાના બાંધકામ અંગેની બાંધકામ થયેથી પાંચ(પ) વર્ષની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે ત્યારબાદ સદરહુ યોજનાના બાંધકામ અંગેની કોઈપણ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(ટી) બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાનાં પાંચ(પ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહુ મીલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા

Scanned by CamScanner

તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધેલ થયેલ ન હોય તો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધીની આવી ખામી તેમનાં ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામી દુર કરી શકવાનું શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકશે નહી અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલી હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવતાં અંગેની ખામી કે અન્ય કોઈપણ ઈસમો ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા આવુ વળતર ચુકવી આપવા બંધાયેલા નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની રહેશે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(યુ) બીજીતરફવાળાને વેચાણ થયેલ મીલકત અંગે ભુકંપ, આગ, વાવઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો સામે થતા નુકશાન અંગેનો તથા માનવસર્જીત હોનારતો અંગેનો તથા બીજા જરૂરી નુકશાન અંગે જરૂરી તમામ વીમાઓ જે તે સારી અને સરકારમાન્ય વીમા એજન્સી ધ્વારા લેવાનો છે અને તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે. વળી બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે કુદરતી કે માનવસર્જીત હોનારતો અગર આફતોથી થતુ નુકશાન કદીપણ અમો વેચાણ આપનાર ધ્વારા થતુ નુકશાન હોતુ નથી. પરંતુ આવું નુકશાન આકસ્મીક અને કુદરતી હોય છે જેથી આવા કોઈપણ નુકશાન અંગે બીજીતરફવાળાઓએ ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાને દોષીત ઠેરવવાના નથી અને આવા નુકશાન અંગે કોઈપણ પ્રકારની માંગણીઓ એકતરફવાળા પાસે કરવા–કરાવવાની નથી અને આવું નુકશાન બીજીતરફવાળાનું ગણાશે અને તેમાં એકતરફવાળાએ કયારેય કોઈપણ રીતે જોડાવવાનું નથી વળી સદરહુ બંગલાની કે યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ

Scanned by CamScanner

અંગે જે કાંઈપણ નુકશાન થાય તે નુકશાન પણ યોજનાનાં જે તે મેમ્બર્સનું સંયુક્ત ગણવાનું છે અને તે અંગે કયારેય પણ એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે અંગે થતા નુકશાન ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળા તથા યોજનાના અન્ય બંગલા ધારકોની સહીયારી છે અને રહેશે.

(વી) વધુમાં બીજીતરફવાળાએ કે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોએ પોતાના બંગલાની ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈપણ જાતનો સોલીડ વેસ્ટ, સેનેટરી વેસ્ટ, મેડીકલ વેસ્ટ ઈત્યાદી કોઈપણ વેસ્ટ કચરો(ઘન કચરો) નાંખવાનો નથી કે જેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અને જો બીજીતરફવાળા કે સદરહુ યોજનાના અન્ય બંગલા ધારક ધ્વારા આવુ કૃત્ય કરવામાં આવે અને તેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અથવા તો ડ્રેનેજ લાઈન કે અન્ય કોઈપણ લાઈનને કે યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઈત્યાદીને નુકશાન પહોંચ તો તે અંગેના રીપેરીગ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે બંગલા ધારકની રહેશે.

વધુમાં એકતરફવાળાએ જણાવેલું છે અને તેમાં બીજીતરફવાળા સંમત છે કે...,

(૧) સદરહુ યોજના કાયમ માટે "સન રોયલ બંગ્લોઝ" ના નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં યોજનાનાં કોઈપણ સભ્ય કે વહીવટીય માળખાએ ભેગાં મળીને કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી.

(૨) ભવિષ્યમાં બંગ્લાની યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની, સાફ–સફાઈની, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટોની સુવિધાઓ, બળતણ અને ખર્ચ, યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ, જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનન્સ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેક્ટ્રીક મોટરનું, ડ્રેનેજ લાઈનનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેક્ટ્રીક લાઈનોનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે સારૂ તમોએ હવે પછી જે ઉચ્ચક રકમ નકકી થાય તે એકતરફવાળાએ અગર વહીવટીય માળખાને ચુકવી આપવાના છે અને એકતરફવાળા તે રકમના વ્યાજ અને મુદલમાંથી આવો ખર્ચ હાલમાં કરવાનો છે અને પછી બચેલી

Scanned by CamScanner

રકમ યોજનાનાં વહીવટીય માળખામાં જમા કરાવવાની છે. ભવિષ્યમાં તેવી કે તે અંગેની વધારાની રકમ ચુકવવાનું ઠરાવે તો તે ચુકવવા તમો બંધાયેલા છો. જો તમો તેમાં કસુર કરશો તો એકતરફવાળા અગર જે તે વખતે આ યોજનાનાં યુનિટ ધારકોએ ભેગા મળીને જે વહીવટીય માળખું બનાવેલ હોય તો તેઓ કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે, અગર અન્ય કોઈપણ નિર્ણય લઈ શકશે.

(૩) સદરહુ મીલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજદીન સુધીના ભરપાઈ કરી દીધેલ છે અને તેમ છતાં તેવુ કાંઈપણ બાકી નીકળી આવે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળા યાને કે વેચાણથી વેચાણ આપનારની છે અને આજ તારીખ પછીનાં આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, ઈત્યાદી તમામ વેચાણથી રાખનારે ભરવાના છે.

(૪) વધુમાં અમો જણાવીએ છીએ કે, અમારી ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહુ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર હાલમાં કોઈપણ લોન ચાલુ નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત અમોએ હાલમાં કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી. આમ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ થતી મીલકત એ સંપુર્ણપણે બોજા મુક્ત છે.

(૫) બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે આ યોજના અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે/ થવાના છે, તેનું તેઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે.

(૬) સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાનાં સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જ્યુડીશીયલ ઓથોરીટી કે ક્વાસી જ્યુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ અમારી ઉત્તમ જાણ મુજબ કોઈપણ દાવાદુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીગ નથી.

(૭) વેચાણ લેનાર કે વેચાણ આપનાર કે સદર યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખા ધ્વારા નક્કી થયેલ પ્રતિનિધી કે મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીઓને યોજનાના રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ માટે સદરહુ મીલકતમાં વ્યાજબી સમયગાળામાં પ્રવેશ કરવા દેશે અને તે સામે કોઈ ઓબ્જેકશન લઈ શકશે નહી.

Scanned by CamScanner

(૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ ધ્વા વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% લેખે રૂા................ અંકે રૂપિયા .... પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ તથા બીજી ગવર્નમેન્ટ ડયુટી તથા ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવ્યો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૧૦) બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .... શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

// પરિશિષ્ટ–એ //

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે–રાયસણ ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૨ ની ૪૩૫૦ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ નગર રચના યોજના નંબર : ૧૯ માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૦ ની ૨૮૨૭ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ બંગલાઓની યોજના કે જે "સનરોયલ બંગ્લોઝ" ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ બંગલા નંબર : .... ની આશરે .... ચો.મી. ની જમીનમાં રેરા કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર .... ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત....,

Scanned by CamScanner

તેના ખુંટચારની વિગત જે ::–

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કાંઈપણ લખેલ હોય પરંતુ તેની કોઈપણ વિગત તે ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ તથા તે અનુસંધાને કરવામાં આવેલ ધી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) નિયમો ૨૦૧૭ મુજબ વાંચવાના તેમજ સમજવાના છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણનો દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અક્કલ હોંશીયારીથી, તન–મનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફ, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં ગાંધીનગર મુકામે કરી આપેલ છે, જે આપણે પક્ષકારોને તથા હાલના અને વખતો વખતના સભાસદો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ : .... માહે ...સને ૨૦૧૮ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મધ્યે કરેલ છે.
લખી આપનાર ::
વેચાણ આપનાર ::
એકતરફવાળા ::

બાલાજી ડેવલોપર્સ પેઢીના વતી તેના
ભાગીદાર અને વહીવટકર્તા

....
આશિષકુમાર દિલીપભાઈ પટેલ

લખાવી લેનાર ::
વેચાણ રાખનાર ::
બીજીતરફવાળા ::
....

સાક્ષીઓની સહી ::

૧..................... ૨.....................

Scanned by CamScanner

// પરિશિષ્ટ–બી //

યુનિટનો પ્લાન

Scanned by CamScanner

// એનેક્ષર–એ //

૧. મંજુર થયેલ પ્લાન

૨. વિકાસની પરવાનગી

Scanned by CamScanner

// એનેક્ષર–બી //

૧. પ્રોજેક્ટનું રેરા હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફીકેટ

Scanned by CamScanner

// એનેક્ષર–સી //

૧. યુનીટ અંગે આપવાનું નકકી થયેલ સ્પેસીફીકેશનનું લીસ્ટ તથા એમેનીટીઝનું લીસ્ટ.

રીસીપ્ટ યાને પહોંચ

રૂા...................... અંકે રૂપિયા .... પુરા.

રૂા.................... અંકે રૂપિયા .... પુરા.

એ રીતે ઉપર મુજબની રકમ લખી આપનારને લખાવી લેનારની પાસેથી મળેલ છે જે મળ્યાનું લખી આપનાર કબુલ કરે છે અને તેની આથી લખી આપનાર લખાવી લેનારને આ પાકી પહોંચ આપે છે.

લખી આપનાર–એકતરફવાળા કહે છે કે તેમને ઉપરોક્ત રકમ લખાવી લેનાર તરફથી મળેલ છે ::

____

લખાવી લેનાર– બીજીતરફવાળા કહે છે કે તેમણે ઉપરોક્ત રકમ લખી આપનારને ચુકવેલ છે ::

____

સાક્ષીઓની સહી ::

૧.........................

૨.........................

Scanned by CamScanner

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર :: વેચાણ આપનાર :: એકતરફવાળા ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન ::
બાલાજી ડેવલોપર્સ ડેવલોપર્સ પેઢીના વતી તેના ભાગીદાર અને વહીવટકર્તા .... (આશિષકુમાર દિલીપભાઈ પટેલ)		

લખાવી લેનાર :: વેચાણ રાખનાર :: બીજીતરફવાળા ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન ::
.... (..............................)		

Scanned by CamScanner