FLAT- SALE DEED

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ઝોન-૨ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે અડાલજની સીમના બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૨૬૩૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૩૫૫૪ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૨૯૯૨૩ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકી ગુડા સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૧ ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટરના (બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૧૫૮૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૨૧૩૯ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૧૮૦૦૮ ચોરસમીટર જમીન) ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડના વોર્ડ :- અડાલજ (બિનખેતી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નબર-NA869/1/2/1 ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"ONYX LUXURIA"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-........ માં આવેલ .... ફલોરના ફ્લેટ/દુકાન નંબર-........ ની આશરે .... ચોરસમીટર (**રેરા કારપેટ એરીયા**) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂ. ....** અંકે રૂપિયા .... **પુરા** નો.

<u>એકતરફવાળા</u> : “મારૂતિ બિલ્ડકોન”
વેચાણ આપનાર (PAN : ABYFM 6927 H)
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
રાજેશકુમાર ગંગારામભાઇ પટેલ
પુખ્તવયના, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ૫૦૭, સનગ્રેસ આર્કેડ, વીસત જંક્શન, વીસત-તપોવન રોડ, ચાંદખેડા, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એકતરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા</u> : ....
વેચાણ લેનાર (PAN :)
પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ....
....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,

સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝી ક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

// **જત** //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ઝોન-૨ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે અડાલજની સીમના બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૨૬૩૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૩૫૫૪ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૨૯૯૨૩ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકી ગુડા સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૧ ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટરના (બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૧૫૮૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૨૧૩૯ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૧૮૦૦૮ ચોરસમીટર જમીન) ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડના વોર્ડ :- અડાલજ (બિનખેતી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નબર-NA869/1/2/1 ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"ONYX LUXURIA"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-........ માં આવેલ .... ફ્લોરના ફ્લેટ/દુકાન નંબર-....... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત અમો એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મિલ્કત છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **“સદરહુ મિલ્કત”** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

બ્લોક નંબર-૧૦૧૬ ની ૭૯૮૪ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦ પૈકીની ૧૪૩૯૧ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૭૬૩૮૯ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ તથા તેને અલગ-અલગ બે ફાઇનલ પ્લોટો ફાળવવામાં આવેલ અને તે આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ ની ૩૬૧૦૫ ચોરસમીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૩ ની ૧૩૫૮૪ ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે ૪૯૬૮૯ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળ નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે.જિલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બિ.ખે./એસ.આર./૬૪/૧૮/વશી.૩૯૭૦૩ થી ૩૯૭૧૭/૨૦૧૮ થી તારીખ ૧૯-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૩ ની કુલ ૧૩૫૮૪ ચોરસમીટર (બ્લોક નંબર-૧૦૩૦ પૈકીની) જમીનને રહેણાંક + વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બિનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૫૨૯૯ થી તારીખ-૦૪-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મહે.જિલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-સીબી/ગણોત/વશી-૪૮૬૮ થી ૪૮૭૬/૨૦૧૯ થી તારીખ ૧૭-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકીની ૩૨૧૦૩ ચોરસમીટર (બ્લોક નંબર-૮૬૯ વાળી) જમીનને રહેણાંક+વાણિજ્યના બિનખેતીના હેતુ માટે મૂળ જુની શરતમાં ફેરવવા સારૂ હુકમ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૫૬૧૭ થી તારીખ-૨૧-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મહે.જિલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-૮૫૩/૦૬/૦૩/૦૪૩/૨૦૧૯ થી તારીખ ૧૯-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકીની ૩૨૧૦૩

ચોરસમીટર (બ્લોક નંબર-૮૬૯ વાળી) જમીનને રહેણાંક+ વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બિનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૫૬૬૫ થી તારીખ-૧૯-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મહે.જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-૧૦૦૧/૦૬/૦૩/૦૪૩/૨૦૧૯ થી તારીખ ૨૭-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકીની ૪૦૦૨ ચોરસમીટર (બ્લોક નંબર-૧૦૧૬ પૈકી) જમીનને રહેણાંક + વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બિનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૫૬૭૫ થી તારીખ-૨૭-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ બ્લોક નંબર-૮૬૯ ની ૫૪૦૧૪ ચોરસમીટર જમીન, બ્લોક નંબર-૧૦૧૬ ની ૭૯૮૪ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦ પૈકીની ૧૪૩૯૧ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૭૬૩૮૯ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થયેલ હોઇ તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટોને નવેસરથી અલગ-અલગ ત્રણ ફાઇનલ પ્લોટો ફાળવવામાં આવેલ અને તે આધારે (૧) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ ની ૩૭૪૧૯ ચોરસમીટર, (૨) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટર તથા (૩) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૪ ની ૫૮૬૨ ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે ૪૯૬૫૩ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળ નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે.ડી.આઇ.એલ.આર.શ્રી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-કે.જે.પી./એસ.આર./ગાં/૬૨/૨૦૧૯-૨૦ થી તારીખ ૨૩-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજના હુકમના આધારે બ્લોક નંબર-૧૦૩૦ ની કુલ ૨૪૮૮૮ ચોરસમીટર જમીનની અલગ-અલગ બે હિસ્સામાં હિસ્સા દુરસ્તી કરવામાં આવેલ. આ હિસ્સા દુરસ્તીના આધારે (૧) બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૧ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૯૭

ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તથા તેના માલિક અને કબજેદાર તરીકે અખિલ ગુજરાત ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ તથા (૨) બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૩૯૧ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તથા તેના માલિક અને કબજેદાર તરીકે દિપકભાઇ નવનીતલાલનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૫૯૨૨ થી તારીખ ૨૭-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મહે.ડી.આઇ.એલ.આર.શ્રી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-કે.જે.પી./એસ.આર./ગાંધી/૨૦૬/૨૦૧૯-૨૦ થી તારીખ ૨૮-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજના હુકમના આધારે બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨ ની કુલ ૧૪૩૯૧ ચોરસમીટર જમીનની અલગ-અલગ બે હિસ્સામાં હિસ્સા દુરસ્તી કરવામાં આવેલ. આ હિસ્સા દુરસ્તીના આધારે (૧) બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૪ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તથા (૨) બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૮૩૭ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તથા તેના માલિક અને કબજેદાર તરીકે દિપકભાઇ નવનીતલાલનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૬૨૭૬ થી તારીખ ૦૨-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મહે.ડી.આઇ.એલ.આર.શ્રી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-રી-સર્વે/કે.જે.પી./એસ.આર./ગાંધી.૧૯૮/૨૦૧૯-૨૦ થી તારીખ ૧૬-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજના હુકમના આધારે બ્લોક નંબર-૮૬૯ ની કુલ ૫૪૦૧૪ ચોરસમીટર જમીનની અલગ-અલગ બે હિસ્સામાં હિસ્સા દુરસ્તી કરવામાં આવેલ. આ હિસ્સા દુરસ્તીના આધારે (૧) બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૧ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૪૫ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તથા (૨) બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૩૬૯ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં

આવેલ તથા તેના માલિક અને કબજેદાર તરીકે દિપકભાઇ નવનીતલાલનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૬૨૫૪ થી તારીખ ૨૦-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના કેસ નંબર-૧૧૧૫બીડીપી૨૦૨૧૦૦૪૮ તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર-૧૧૧૫એલડીર ૦૨૧૦૦૧૦, તારીખ-૧૦-૧૧-૨૦૨૦ નાં રોજ ના હુકમના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ ની કુલ ૩૭૪૧૯ ચોરસમીટર જમીનને અલગ-અલગ બે સબ ડિવિઝન કરીને અલગ-અલગ બે ફાઇનલ પ્લોટો ફાળવવામાં આવેલ અને તે આધારે (૧) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૮+૭૮/૧/૧ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૯૬૯ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તથા (૨) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૮+૭૮/ ૧/૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ દિપકભાઇ નવનીતલાલ એ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર (બ્લોક નંબર-૮૬૯/ ૦૦૨ તથા ૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ વાળી) બિનખેતીની જમીન "ગ્રીન સીટી ફાર્મર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ" એ નામની કંપનીના વતી અને તરફથી તેના ડિરેટકરશ્રી સંજયભાઇ ચીમનભાઇ અગ્રવાલ ને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.ગાંધીનગરના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૩૯૪૬ થી તારીખ ૨૩-૦૪-૨૦૨૧ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૬૫૬૬ થી તારીખ ૨૪-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા)ના કેસ નંબર-પીઆરએમ/અડાલજ/૫૦/૦૪/૨૦૨૩/૬૫૯૭/૨૦૨૩/ ૬૫૯૭ થી તારીખ ૨૧-૧૦-૨૦૨૩ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર

જમીનને અલગ-અલગ બે સબ પ્લોટો ફાળવવામાં આવેલ અને તે આધારે (૧) સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૧ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તથા (૨) સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૭૪૪.૬૦ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

<u>સીટી સર્વે રેકર્ડની હિસ્ટ્રી :-</u>

મે.ડેપ્યુટી ડીરેક્ટર, લેન્ડ રેકર્ડ, અમદાવાદ દ્વારા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬ (વેજલપુર) નું સીટી સર્વે રેકર્ડ તૈયાર કરવામાં આવેલ તથા જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૯૭૯ ના જમીન મહેસુલ નિયમો ૧૯૭૨ ના નિયમ-૧૦૫ હેઠળ પ્રસીધ્ધ કરવામાં આવેલ તે અનુસાર "ગ્રીન સીટી ફાર્મર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ" એ નામની કંપનીની બિનખેતીની જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ બંધ કરવામાં આવેલ અને સીટી સર્વે રેકર્ડ તૈયાર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મે.ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા)ના કેસ નંબર-પીઆરએમ/અડાલજ/૫૦/૦૪/૨૦૨૩/૬૫૯૭/૨૦૨૩/૬૫૯૭ થી તારીખ ૨૧-૧૦-૨૦૨૩ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર જમીનને અલગ-અલગ બે સબ પ્લોટો ફાળવવામાં આવેલ તે આધારે સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડન્ટ, ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-સીટીએસ/અડાલજ/બી.ખે/NA૮૬૯/૧/૨/વિ.મા/૨૦૨૪, તારીખ-૦૬-૦૪-૨૦૨૪ ના આધારે કુલ બે હિસ્સા અલગ કરવા અંગે નોંધ કરવામાં આવેલ જે બદલની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૧૮૩ થી તારીખ-૦૬-૦૪-૨૦૨૪ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા)ના કેસ નંબર-પીઆરએમ/અડાલજ/૫૦/૦૪/૨૦૨૩/૬૫૯૭/૨૦૨૩/૬૫૯૭ થી તારીખ ૨૧-૧૦-૨૦૨૩ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર જમીનને અલગ-અલગ બે સબ પ્લોટો ફાળવવામાં આવેલ અને તે

આધારે (૧) **સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૧** ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટર (બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૧૫૮૬૯ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૨૧૩૯ ચોરસમીટર) નક્કી કરવામાં આવેલ તથા (૨) સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૭૪૪.૬૦ ચોરસમીટર (બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૧૦૫૦૦ ચોરસમીટર તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૧૪૧૫ ચોરસમીટર) નક્કી કરવામાં આવેલ તથા તેના માલીક અને કબજેદાર તરીકે "ગ્રીન સીટી ફાર્મર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ" એ નામની કંપનીના નામે ચાલતી હતી જે બદલની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૨૧૧ થી તારીખ-૧૯-૦૪-૨૦૨૪ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ "ગ્રીન સીટી ફાર્મર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ" એ નામની કંપની પાસેથી બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૨૬૩૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૩૫૫૪ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૨૯૯૨૩ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકી ગુડા સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૧ ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટરના (બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૧૫૮૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૨૧૩૯ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૧૮૦૦૮ ચોરસમીટર જમીન) ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા યાને કે **"મારૂતિ બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.ગાંધીનગર (ઝોન-૨) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૨૭૬ થી તારીખ-૨૦-૦૧-૨૦૨૪ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ

રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૨૧૨ થી તારીખ-૧૯-૦૪-૨૦૨૪ ના રોજથી પડેલ છે તથા તારીખ-૨૭-૦૫-૨૦૨૪ ના રોજથી પ્રમાણીત કરીને અમો એકતરફવાળા યાને કે **"મારૂતિ બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ.

આમ ઉપરોક્ત હકીકતના આધારે બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૨૬૩૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/ ૦૦૧ ની ૩૫૫૪ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૨૯૯૨૩ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/ ૧ પૈકી ગુડા સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/ ૨/૧ ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટરના (બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૧૫૮૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/ ૦૦૧ ની ૨૧૩૯ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૧૮૦૦૮ ચોરસમીટર જમીન) ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનના અમો એકતરફવાળા યાને કે **"મારૂતિ બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢી સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા છીએ.

ત્યારબાદ મે.ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ના હુકમ નંબર-પીઆરએમ/અડાલજ/૫૦/૦૪/૨૦૨૩/૩૮૨૮/ ૨૦૨૪ થી તારીખ-૧૬-૦૪-૨૦૨૪ ના રોજથી સદર ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકી ગુડા સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/ ૨/૧ ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીનમાં બ્લોક નંબર-A+B+C+D+E+F+G ના રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ સારૂ રીવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બિનખેતીની મંજુરી અનુસાર અમોએ **"ONYX LUXURIA"** ના નામે ફ્લેટો તથા દુકાનોની સ્કીમ મુકેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, સમક્ષ **રજીસ્ટ્રેશન નંબર- PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHI NAGAR/Gandhinagar Urban Development Authority/ MAA13820/080724/310329**થી તારીખ-૦૮-૦૭-૨૦૨૪ ના રોજથી નોંધણી થયેલ છે.

તમો બીજીતરફ્વાળાના કહેવાથી સદરહુ મીલક્તનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફ્વાળાએ તમો બીજીતરફ્વાળાને કરી આપેલ છે પરંતુ સદરહુ મીલક્તનો વપરાશ તમો બીજીતરફ્વાળાએ **બી.યુ.પરમીશન** આવી ગયા બાદ કરવાનો રહેશે.

નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફ્વાળાએ અમો એકતરફ્વાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મીલકત અમો એકતરફ્વાળાએ તમો બીજીતરફ વાળાને કુલ રૂા......................... અંકે રૂપિયા .... **પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તે અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફ વાળાએ તમો બીજીતરફ્વાળાને કરી આપેલ છે આ બાનાખતનો કરાર મે.ગાંધીનગર ઝોન-૨ ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજથી નોંધાયેલ છે તે મુજબ આજરોજ તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત સ્વીકારી અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મીલકત તમોને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપીએ છીએ તથા સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફ વાળાએ તમો બીજીતરફ્વાળાને સોંપેલ છે. જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

// <u>અવેજની વિગત</u> //

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

.... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી તારીખ ....ના રોજથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.

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

એ રીતેના કુલ વેચાણ અવેજના રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે જે સદરહુ મીલક્તની વરાડે જમીન તથા બાંધકામફાળાની કુલ કિંમતના ચુક્તે અમોને પહોંચ્યા છે જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તથા ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો, કોમન ટેરેસ તથા તમામ કોમન સુવિધાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હક્કો તથા કોમન પાર્કીંગ, માર્જીનની જગ્યા તથા પાણીનો બોર વિગેરેના વપરાશી હક્કો તથા મજકુર મિલ્કતમાંના હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપી છે. સદરહુ મિલ્કતનો આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધેલો છે.

સદરહુ સ્કીમનાં જવા-આવવાના રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ, કોમન પાર્કીંગ, લીફ્ટ, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપલાઈન, ગટર, સુએઝ, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટી.વી. લાઈન, ગેસની લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા-લઈ જવાની વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો વિગેરે તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા વપરાશી હક્ક સહીત સદરહુ મીલક્ત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

તમો બીજીતરફવાળાનો કોમન ટેરેસમાં અન્ય સભ્યો સાથે સામુહિક રીતે વપરાશી હકક રહેશે તથા દુકાનોની ઉપર ફ્લેટને અડીને આવેલ ટેરેસનો વપરાશી હક્ક **ફ્લેટ નંબર-A-103, A-104, A-301, A-302, B-101, B-302, B-303, B-304, C-101, C-104, C-302, C-303, D-101, D-104, D-302, D-303, E-101, E-102, E-103, E-104, F-101, F-102, F-103, F-104, G-101, G-102, G-103** તથા **G-104** ને આપવામાં આવેલ છે તથા કોમન ટેરેસ સિવાય **ફ્લેટ નંબર-E-1301, F-1301, G-1302** તથા **G-1303** ના ફ્લેટ હોલ્ડરોને કાયમી વપરાશ માટે પેન્ટાઉસ આપવામાં આવેલ છે તેથી ટેરેસ/પેન્ટાઉસ સિવાયના યાને કે જે ફ્લેટ હોલ્ડરોને ટેરેસ/પેન્ટાઉસ આપવામાં આવેલ નથી તેવા ફ્લેટ હોલ્ડરોનો ટેરેસ/પેન્ટાઉસ કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હીસ્સો કે વપરાશી હક્ક પોષાશે નહી યાને કે સ્કીમના જે સભ્યોને વપરાશી હકક માટે ટેરેસ/પેન્ટાઉસ એલોટ કરવામાં આવેલ છે તે સભ્યોનો જ ટેરેસ/પેન્ટાઉસમાં કાયમી વપરાશી હકક રહેશે તેથી ટેરેસ/પેન્ટાઉસ આપવામાં આવેલ નથી તેવા ફ્લેટ હોલ્ડરોનો કે તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી.

હવેથી મજકુર પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તમારું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છો. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રીધ્ધી સીધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારનાં નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,

વહીવકટર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો, ઈત્યાદીનો કોઈ હક્ક, દાવો, હીસ્સો નથી.

સદરહુ મિલ્કતનાં અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, લાઈટબીલ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનારે ભર્યા છે. હવે પછીનાં (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીના વહીવટીખર્ચાઓ વિગેરે વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુમાં ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત અંગેના અમારા રાઈટસ ટાઈટલ્સ, ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તથા તેનો કોઈપણ ભાગ આ અગાઉ અન્ય કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, કરાર, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો કે એસાઈન કરેલા નથી. તેમજ બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અગર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત ઉપર અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો, હીત, હિસ્સો કે અલાખો નથી.

સદરહુ સ્કીમના પ્લાન, એન.એ., ટાઈટલ્સ વિગેરે તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે ચકાસણી કરાવેલ છે. અને સ્કીમના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોમાં તમો બીજીતરફવાળાને પુરતો સંતોષ થયા બાદ સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ મિલ્કતની સ્થળ, સ્થિતિ, બાંધકામની ગુણવત્તા તથા બાંધકામ ના માપતાલની તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ ચકાસણી કરી લીધેલ છે તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામમાં વપરાયેલ

મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની સ્થળ, સ્થિતિમાં તથા માપતાલમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તથા સદરહુ મિલ્કતની તમો બીજીતરફવાળાએ માપણી કરેલ છે અને કારપેટ એરીયાના માપની ગણતરી સમજીને તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત આજરોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આથી નક્કી કરવામાં આવે છે કે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલક્તનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યાથી ૫-વર્ષ ના સમયગાળા દરમ્યાન બીજીતરફવાળા/એલોટીને સદરહુ મીલક્તમાં અથવા સદરહુ બીલ્ડીંગમાં કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભે ઉણપ જણાઈ આવે તો બીજીતરફ વાળા/એલોટી સદર ખામીઓ એકતરફવાળા/પ્રમોટરના ધ્યાને લાવશે અને તે સમયે એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે સદર ખામીઓનું નીવારણ કરવાનું રહેશે અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીઓ માટેનું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી રેરા એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. આમ છતા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નક્કી કરવામાં આવે છે કે એવી કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈઓ કે જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા/પ્રમોટર ઉપરોક્ત ખામીઓ માટે વળતર ચુકવવાને જવાબદાર રહેશે નહી.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનીટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને પાર્કીંગ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સભ્યએ ભવીષ્યમાં પોતાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને આવી વ્યવસ્થા

યોજનામાં ટ્રાફીક ન્યુશન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી કરવામાં આવનાર છે જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી તથા તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહી તથા ફ્લેટ હોલ્ડરના પાર્કીંગમાં દુકાન હોલ્ડરોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી તેવી જ રીતે દુકાન હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ પાર્કીંગમાં ફ્લેટ હોલ્ડરોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી તથા તે મુજબ લખાવી લેનારે ભવિષ્યમાં પોતાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા સદર પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

જો બાનાખતમાં દર્શાવિલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/ રાજ્ય સરકારના કોઇ કાયદા અગર કોઇ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલિત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ્દ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ નવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર બાનાખતમાં દર્શાવિલ શરતો કે જોગવાઇઓ કે નિયમોને કોઇપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

સદરહુ મીલક્તના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ

સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું.

આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અછવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પ્રમોટર આ દસ્તાવેજ કરે તે પછી તેવા યુનીટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા આવો બોજો યુનીટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

વેચાણ આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવીષ્યની **(FSI-Floor Space Index)** વધારાની એફએસઆઈ તથા ટેરેસરાઈટ "એસોસિયેશન ઓફ એલોટીના" એટલે કે સોસાયટીના બની રહેશે તેના ઉપર વેચાણ આપનારનો કોઈપણ પ્રકારનો રાઈટસ યાને કે અધીકાર રહેશે નહી.

સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની કુલ જમીનમાં તમારો અન્ય સભાસદો સાથે સામુહીક રીતે વાપરવાનો હક્ક છે, આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની જમીનની કકડાવાર

વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલિકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઈપ લાઈન તથા લીફ્ટ નાખવામાં આવેલ છે તથા કોમન વપરાશની જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ ઉપર લાઈટ નાંખવામાં આવેલ છે તથા જરૂર પડે ગાર્ડ, સીક્યોરીટી રાખવાના છે. આ તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો તમોને હક્ક આપવામાં આવ્યો છે, આ તમામના મેઈન્ટેનન્સ તથા કોમન ટેક્ષ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના તમામ સભ્યોએ મળીને તેમના ખર્ચે કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના સભ્ય થવું તમો તથા દરેક સભ્યો માટે ફરજીયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણો, નીતિ-નિયમો, સુચનો પ્રમાણે વર્તન કરવું ફરજીયાત છે. આ તમામના મેઈન્ટેન્સ માટે તમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજીયાત છે. જો તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો તમારી પાસે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

અમો લખી આપનાર આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદરહુ મીલક્ત ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લિમીટેડ પાસેથી રૂા.૭૫,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા પંચોતેર કરોડ પુરાની લોન લીધી છે જે અંગેનો એક મોર્ગેજ ડીડ કરી આપેલ છે આ મોર્ગેજ ડીડ મહેરબાન ગાંધીનગર-ઝોન-૨ ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૭૧૭૭ થી તારીખ-૨૯-૦૬-૨૦૨૪ ના રોજ થી નોંધાયેલ છે ડેવલપર-એકતરફવાળા સાથે નક્કી થયેલ પ્રમાણે જ્યારે યુનીટનું વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લિમીટેડ પાસેથી **એન.ઓ.સી** લેવાની રહેશે અને દરેક યુનીટના

<u>નક્કી કરેલ અવેજની રકમ ડેવલોપર-એકતરફવાળાએ માસ્ટર કલેક્શન એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં જમા કરાવવાના રહેશે આમ વેચાણ માટેના આ કરારમાં વિચારવામાં આવેલ વેચાણ માટે ડેવલોપર આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લિમીટેડને સ્વીકાર્ય સ્વરૂપમાં અને માન્ય હોય એ રીતે આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લિમીટેડ પાસેથી એન.ઓ.સી મેળવવાને આધીન છે અને ડેવલોપર એ યુનીટ વેચવા/ફાળવતા પહેલા આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લિમીટેડ પાસેથી એન.ઓ.સી મેળવવી પડશે ઉક્ત પ્રોજેક્ટમાં યુનિટ ખરીદનાર અને ડેવલોપર એ વેચાણના આ કરાર હેઠળ વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ અવેજની રકમ માસ્ટર કલેક્શન એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં જમા કરાવવી પડશે.</u>

સદરહુ મિલ્કતને ધરતીકંપ, વાવાઝોડું, કોમી રમખાણો, કુદરતી આફતોથી કોઈપણજાતનું નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની રહેશે તેમાં અમો એકતરફ વાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી તેમજ સાચવણી કરવા સારૂ ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેથી તમો બીજીતરફવાળાએ બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં તમો બીજીતરફ વાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો બીજીતરફવાળાના નામે તમારા ખર્ચે રેવન્યુ એન્ટ્રી પડાવવા સારૂ અમો એકતરફવાળાની જ્યાં જ્યાં સહીઓની જરૂરીયાત ઉભી થાય ત્યાં ત્યાં અમો એકતરફ વાળાએ અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ

સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની ઝેરોક્ષની નકલો સોંપેલ છે.

સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતમાં શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઇપણ કર, ચાર્જીસ, જી.એસ.ટી. ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશન ચાર્જીસ, ગેસ કનેકશન, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમનો સમાવેશ થતો નથી આવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

-:: પરિશિષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ઝોન-૨ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે અડાલજની સીમના બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૨૬૩૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૩૫૫૪ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૨૯૯૨૩ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકી ગુડા સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૧ ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટરના (બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૧૫૮૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૨૧૩૯ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૧૮૦૦૮ ચોરસમીટર જમીન) ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડના વોર્ડ :- અડાલજ (બિનખેતી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નબર-NA869/1/2/1 ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"ONYX LUXURIA"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-........ માં આવેલ .... ફલોરના ફ્લેટ/દુકાન નંબર-........ ની આશરે .... ચોરસમીટર (**રેરા કારપેટ**

એરીયા) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેને ફાળે આવતી **વણ વહેંચાયેલ** .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મીલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફ વાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને તંદુરસ્ત હાલતમાં, સભાન અવસ્થામાં લખી આપેલ છે જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવકટર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ....., માહે ...., સને ૨૦૨૪ ના દિને.

<u>એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-</u>

“મારૂતિ બિલ્ડકોન”
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
રાજેશકુમાર ગંગારામભાઇ પટેલ ....
તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ....

(૨) ....

-: મિલ્કતની વિગત :-

ગામ મોજે અડાલજની સીમના બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૨૬૩૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૩૫૫૪ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૨૯૯૨૩ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦ (અડાલજ-પોર)

માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧ પૈકી ગુડા સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨ ની કુલ ૧૯૪૫૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૪૨+૭૮/૧/૨/૧ ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટરના (બ્લોક નંબર-૮૬૯/૦૦૨ ની ૧૫૮૬૯ ચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક નંબર-૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૧ ની ૨૧૩૯ ચોરસમીટર જમીન એમ મળીને કુલ્લે ૧૮૦૦૮ ચોરસમીટર જમીન) ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડના વોર્ડ :- અડાલજ (બિનખેતી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નબર-NA869/1/2/1 ની કુલ ૧૧૭૦૫.૪૦ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"ONYX LUXURIA"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-........ માં આવેલ .... ફ્લોરના ફ્લેટ/દુકાન નંબર-........ ની આશરે .... ચોરસમીટર (**રેરા કારપેટ એરીયા**) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

“મારૂતિ બિલ્ડકોન”
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
રાજેશકુમાર ગંગારામભાઇ પટેલ ....

<u>બીજીતરફવાળા-વેચાણ લેનાર :-</u>

....