

—:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર : ૧૦૧૧ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૫૨-૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની યોજના પૈકી બ્લોક નં: ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મીલકત કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (નેટ કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી.) તથા સદરહુ ફ્લેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરાનો....,

એક તરફવાળા ::
વેચાણ આપનાર ::
લખી આપનાર ::

અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા

PAN NO : ABRFA 1534 H.

૧.આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ

૨.મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ

૨જી.ઓફિસ સરનામું : પ્લોટ નં. ૧૫૩૩,

સેક્ટર નં. ૬/એ, ગાંધીનગર—૩૮૨૦૦૬.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક પક્ષકાર (પ્રમોટર/વિકાસકર્તા), વેચાણ આપનાર, લખી આપનાર અથવા અમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે. જે અર્થમાં અતુલ્ય ડેવલોપર્સ પેઢીએ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા ::

વેચાણ લેનાર :: PAN NO:

લખાવી લેનાર :: ઉ.વ.આ....વર્ષ, પુખ્ત, ધંધો :,

રહેવાસી :

.....

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજી તરફવાળા, વેચાણ લેનાર, લખાવી લેનાર અથવા તમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે....,

૧. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર : ૧૦૧૧ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૫૨-૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની યોજના પૈકી બ્લોક નં: ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મીલકત કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (નેટ કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી.) તથા સદરહુ ફ્લેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત અમો લખી આપનારની પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.સદરહુ ફ્લેટ નં.....વાળી મીલકતને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં હવે પછીથી "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીનમાં ભાગીદારીમાં ઘંઘો કરવા અમો એક તરફવાળા ૧.આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ, ૨.અમૃતભાઈ મફતભાઈ પટેલ, ૩.વિનોદભાઈ મફતભાઈ પટેલ, ૪.પીન્કેશ વિનોદભાઈ પટેલ, ૫.જય સુભાષચંદ્ર પટેલ, ૬.મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ, ૭.ધનશ્યામભાઈ કાળાભાઈ પટેલ, ૮.ભરતકુમાર કાળાભાઈ પટેલનાઓએ ભાગીદારીમાં ઘંઘો કરવા સારૂ નામે "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ " ના નામની ભાગીદારી પેઢીની શરૂઆત કરેલ એક રીતસરનો એક ભાગીદારી પેઢી કરાર તા.૧૨/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ છે.

૩. સદર દસ્તાવેજમાં "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ" નામની ભાગીદારી પેઢીને આ દસ્તાવેજમાં "ભાગીદારી પેઢી" અગર "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૪. સદરહુ સર્વે નંબર:૨૫૬ વાળી જમીન પ્રથમ પ્રભુદાસ દયાભાઈદાસનાઓ નામે રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રત્યક્ષ ભોગવટો સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં ચઢી ચાલતી આવેલ.ત્યારબાદ સર્વે નંબર:૨૫૬ વાળી જમીન પ્રભુદાસ દયાભાઈદાસના પાસેથી ડાહ્યાભાઈ પોચાભાઈનાઓએ તા.૨૪/૫/૧૯૩૨ ના રોજ રૂ.૪૦૦/-માં વેચાણ રાખેલ.જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર:૨૨૧ થી વેચાણ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે ત્યારબાદ

લાગતા-વળગતા અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર :૨૫૬ તથા અન્ય જમીનોના માલિક ડાહ્યાભાઈ પોચાભાઈ પટેલનાઓ તા.૨૫/૦૬/૧૯૮૨ ના રોજ ગુર્જરી જતા અને તેઓ કોઈપણ પ્રકારના વીલ,વસીયતનામા કે કુંટુબીક વ્યવસ્થા કર્યા સીવાય અવસાન થતા તેઓના સીધીલીટીના કાયદેસરના વારસદારોમાં મફતભાઈ ડાહ્યાભાઈનાઓ હોઈ જેથી વારસાઈ હકકની રૂઈએ તમામ વારસદારોનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ.જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર :૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર :૪૫૯૫,તા.૦૮/૦૮/૧૯૮૨ થી વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતા અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર :૨૫૬ તથા અન્ય જમીનોના માલિક મફતભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલનાઓ તા.૦૫/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજ ગુર્જરી જતા અને તેઓ કોઈપણ પ્રકારના વીલ,વસીયતનામા કે કુંટુબીક વ્યવસ્થા કર્યા સીવાય અવસાન થતા તેઓના સીધીલીટીના કાયદેસરના વારસદારોમાં ૧.કમળાબેન મફતભાઈ,૨.વિનોદભાઈ મફતભાઈ,૩.લલીતાબેન મફતભાઈ,૪.અમરતભાઈ મફતભાઈ,૫.કોકીલોબન મફતભાઈનાઓ હોઈ જેથી વારસાઈ હકકની રૂઈએ તમામ વારસદારોનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ.જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર :૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર :૬૭૦૨, તા.૦૩/૧૧/૨૦૦૭ થી વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતા અધિકારી ધ્વારા તા.૨૮/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર :૨૫૬ તથા અન્ય જમીનોના સહમાલિક ૧.કમળાબેન તે મફતભાઈ પટેલની વિધવા,૨.લલીતાબેન મફતભાઈ પટેલ, ૩.કોકીલોબન તે મફતભાઈ ડાહ્યાભાઈની દિકરીએ પોતાનો હકક, હિસ્સો, લાગ-ભાગ વિનોદભાઈ મફતભાઈ પટેલ તથા અમરતભાઈ મફતભાઈ પટેલની તરફેણમાં જતો કરતા તેઓનું નામ સદરહુ મિલકતના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર :૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર:૬૮૮૭,તા.૦૮/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ હકક કમી કરવામાં આવેલ .જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતા અધિકારી ધ્વારા તા.૦૩/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

૫. ત્યારબાદ વિનોદભાઈ મફતભાઈ પટેલ વિગેરેએ મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર:૧૧૭ ના સર્વે નંબર :૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૨-૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર:૧૨૮ ની ૩૪૦૧

ચો.મી.જમીનમાં બીન ખેતીની હેતુ(બહુહેતુક ઉપયોગ) પરવાનગી માટે એક અરજ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરને કરતાં તેઓએ તેઓના એક હુકમ નંબર:સીબી/એનએ/ગાંધીનગર/વાવોલ/૨૫૬/૯૯૫૪૩૨/૨૦૧૯, તા.૧૪/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજનો એક હુકમ કરી સદરહુ ખેતીની જમીનને બીન ખેતીની હેતુ(બહુહેતુક ઉપયોગ)માં રૂપાંતરીત કરતો હુકમ કરેલ.જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર :૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર:૯૩૭૭,તા.૦૩/૦૪/૨૦૧૯ થી બીન ખેતીની હેતુ(બહુહેતુક ઉપયોગ) દાખલ કરવામાં આવેલ જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતા અધિકારી ધ્વારા તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

૬. ત્યારબાદ મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર:૧૧૭ ના સર્વે નંબર: ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૫૨-૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર:૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન વિનોદભાઈ મફતભાઈ પટેલ,ર.અમરતભાઈ મફતભાઈ પટેલએ સંયુક્ત રીતે એક રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ૧.આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ,ર.મેહુલ રમેશભાઈ પટેલનાઓની તરફેણમાં કરી આપેલ.આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે. ગાંધીનગરના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર :૧૨૧૯૮,તા.૩૧/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર: ૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર:૯૯૨૬,તા.૦૫/૦૮/૨૦૨૦ થી વેચાણ હકકે નામ દાખલ કરવામાં આવેલ જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતા અધિકારી ધ્વારા તા.૧૪/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.ત્યારથી અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાઓ સદરહુ જમીનના સ્વંત્ર માલિક,કબજેદાર,ભોગવટેદાર બનેલ છે.

૭. ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર:૧૧૭ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે. આરે. ચો. મી.૦-૫૨-૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી. વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજૂર કરાવવા અર્થે મુક્તા ગુડાના કેસ નંબર :1351593 ના રજાચિઠ્ઠી નંબર:GUDA/23-12-19/1351593/01/000512, તા.૧૮/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મંજૂર કરી વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલી

હતી.ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર:૧૧૭ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે. આરે. ચો. મી.૦-૫૨-૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી. વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજૂર કરાવવા અર્થે મુક્તા ગુડાના મે. જુનીયર નગર નિયોજક શ્રી સાહેબના હુકમ નંબર: :PMR/VAVOL/99/10/2020/7012/2020, તા.૧૨/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મંજૂર કરી રિવાઈઝ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલી છે.અને અગાઉ તા.૧૮/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ આપેલ વિકાસ પરવાનગી રદ કરેલ છે.તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

૮. સદરહુ " અતુલ્ય ડેવલોપર્સ " નામની મુકવામાં આવેલ યોજનાને Real Estate (Regulation and Development) Act-2016 - RERA Act અન્વયે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર: PR/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/ OTHERS/તા...../.../૨૦.. છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-૧ માં રજુ કરેલ છે.અને તે અંગેનું સાટાખત યાને કબજા સીવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે રેરાની કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ રજીસ્ટ્રાર દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.....,તા.../../૨૦૧૯ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરાના કાયદાની જુદી જુદી કલમો કે શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

૯. અલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીનના બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આકીટેક આકીટેક શ્રી. હિમાંશુ રાવલ તથા એન્જી.શ્રી.રોનક એસ ગજજર તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી.શ્રી.હર્ષ આર સંઘવી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૧૦. અમો એકતરફવાળા "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની મીટીંગમાં સદરહુ યોજના/સ્કીમના જુદા જુદા યુનિટો અંગે કરવામાં આવતા અમો પેઢી વતી વેચાણ અંગેની કાર્યવાહીઓ કરવા,વેચાણ બાનાખત કરારો

કરવા,સુધારા વેચાણ બાનાખતો કરવા,વેચાણ બાનાખત કરારો રદ કરવા,વેચાણ દસ્તાવેજો કરવા,સુધારા દસ્તાવેજ કરવા,વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા,દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરવા, સબ રજીસ્ટારશ્રીના ચોપડામાં સહી/મતુ કરવા,સબ રજીસ્ટારશ્રીના ચોપડામાં સહી/મતુ કરવા, લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫ (ડી) અન્યવેની નોટીસો સ્વિકારવા,રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધો પડાવવા વિગેરેમાં સહી કરવા તથા તેના અન્વયેના તમામ કામો કરવા અમારા અધિકૃત સહીકર્તા તરીકે " અતુલ્ય ડેવલોપર્સ " એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી તેના ભાગીદાર અને વહીવટકર્તા .આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ,ર.મેહુલ રમેશભાઈ પટેલનાઓને તા.૨૧/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ કરી સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે તેની રૂએ એકતરફવાળા અતુલ્ય ડેવલોપર્સ પેઢી વતી સદરહુ યોજના અંગે વેચાણ બાનાખત કરારો કરવા,સુધારા વેચાણ બાનાખતો કરવા,વેચાણ બાનાખત કરારો રદ કરવા,વેચાણ દસ્તાવેજો કરવા,સુધારા દસ્તાવેજ કરવા,વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા, દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરવા,દસ્તાવેજો રજુ કરવા, દસ્તાવેજો કબુલ રાખી સબ રજીસ્ટારશ્રીના ચોપડામાં સહી/મતુ કરી શકશે.સદરહુ સત્તાઓ આજદીન સુધી પરત ખેંચવામાં આવેલ નથી અને હાલમાં ચાલુ અને જીવંત છે.સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો હાલમાં હયાત છે. સદર સત્તાઓ વીડો કે રદ કરવામાં આવેલ નથી અને જે સત્તાઓ હાલમાં પણ ચાલુ છે.

૧૧. ત્યારબાદ ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાન તથા મેળવેલ બાંધકામની રજાચીકી અને એન.એ.ની શરતોને આધીન સદર જમીન ઉપર અલગ અલગ બ્લોકોમાં અલગ અલગ ટાઈપ ફ્લેટોના હેતુ માટે બાંધકામ કરાવવાનું નક્કી કરી તે અંગેની સ્પેશીફિકેશન અને યોજના તૈયાર કરેલી.

૧૨. ત્યારબાદ તમો લખાવી લેનારે સદર જમીન ઉપર "અતુલ્ય એલીગન્સ" એ નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ મીલકત પૈકી બ્લોક નં: ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર :..... વાળી મીલકત કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા તથા સદરહુ ફ્લેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત જેને હવે પછી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મીલકત કે સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે યુનિટવાળી મીલકત તમો લખાવી લેનારે એક તરફવાળા પાસેથી અગાઉ લેવાનું નક્કી કરી બુકીંગ અરજીમાં જણાવેલ શરતો તથા નિયમો વાંચી,સમજી,વિચારીને સદર બુકીંગ અરજીમાં તમો લખાવી લેનારે સહીમતા કરી તે તમામ તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૧૩. હવે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ " અતુલ્ય ડેવલોપર્સ " યોજનાના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ બીજી તરફવાળાએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી બ્રોશર, ગાંધીનગર વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, વિકાસ પરવાનગી તથા કલેક્ટરશ્રી. ગાંધીનગરની કચેરીમાંથી મળેલ બીન ખેતીની પરવાનગીઓ હુકમ, સદર જમીનના રાઈટસ ટાઈટલ્સ, અન્ય લખાણો, કરારો, દસ્તાવેજ, તથા અન્ય આનુસાંગિક કાગળો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી તપાસાવડાવી સદર ફ્લેટ તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓ વિગેરેનું કરવામાં આવેલ બાંધકામ તથા બાંધકામના માલસામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા, કાર્યકુશળતા તેમજ બાંધવામાં ફ્લેટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ તેમજ સદર યોજનામાં પુરી પાડવામા આવેલ તમામ સહીયારી સુખ સુવિધાઓ, કોમન પાર્કીંગ, એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી તમો લખાવી લેનારે પોતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે કરી કરાવી જોઈ તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ અને તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ એક તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનારને અગાઉ કરી આપેલ બુકીંગની શરતો તથા સદર દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધીન સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૨૮ ની આશરે ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન પૈકી તમો લખાવી લેનારને કરી આપેલ બુકીંગવાળી રોડ રસ્તાના વરાડે પડતી વાપર ઉપયોગમાં લેવામાં આવનાર જમીન સહીતની આશરેચો.મી.વગર વહેંચાયેલ જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન તથા તે ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી ઓળખાતી બાંધકામવાળી સ્કીમની મીલકતના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: ની આશરે ચો.મી.કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત હાલ સ્થળ ઉપર જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મીલકત કે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તે તથા મજકુર જમીનમા વાહનો સહીત જવા આવવા માટેના તથા ચાલ નીકાલના અમો એક તરફવાળા હર હંમેશના હદ માલીકી હકકો સહીતની જમીન પૈકી વરાડે મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા મજકુર યુનીટવાળી બાંધકામની કુલ રકમ મળી કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા ચુકતે અવેજના તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી અમો એક તરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગતેથી અવેજ લઈને મજકુર વરાડે પડતી જમીન તથા મળવાપાત્ર તે ઉપરની બાંધકામવાળી મીલકત અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી

લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે તેમજ મજકુર વરાડે પડતી જમીનનો તથા સદર યુનીટવાળી મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાએ આજરોજ તમો લખાવી લેનારને સ્થળ ઉપર સોંપ્યો છે જે તમો લખાવી લેનારે તમારા જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાત એન્જીનીયર મારફતે બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ, માપ, સાઈઝ વિગેરેની સંપૂર્ણ ચકાસણી કરી કરાવી સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપર ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લીધો છે. જેની આથી તમો લખાવી લેનારે સદર દસ્તાવેજમાં સહી મતાં કરી તેની કબુલાત કરી અમો લખી આપનારાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે.

અવેજ મળ્યાની વિગત ::—

રૂા...../-	અંકે રૂપિયા પુરાનો એક આર.ટી.જી. એસ.નંબર:..... નો તા..... ના રોજનોનો આપેલ છે તે.
રૂા...../-	કુલ અંકે રૂપિયાપુરા. ઉપરોક્ત ચેક અમો લખી આપનાર અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની પેઢીના નામના સદરહુ વેચાણવાળી મીલકતના ચુકતે અવેજના તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ તે રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપ્યા તે.

એ રીતે કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર પાસેથી ચુકતે હિસાબે મલ્યા છે. જેથી મજકુર મીલકતની ચુકતે હિસાબેની રકમ મલ્યાની પહોંચ અમો લખી આપનાર તમામ તથા બીજી તરફવાળા તમામ આથી કબુલ કરીએ છીએ.

૧૪. હવે વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપે છે કે મજકુર વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીનમાંના તથા તેના વરાડે પડતી મંજુર થયેલ પ્લાનને આધારે કરવામાં આવેલ બાંધકામવાળી મીલકતના અસલ હદ હકકો અને ચાલ નીકાલના હકક હીત સંબંધ અને બુકીંગ અરજીમાં જણાવેલ શરતો મુજબના હકકો સહીતની સદરહુ મીલકત આ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે અને હવેથી સદરહુ મીલકતના તમો વેચાણ લેનાર કુલ સ્વતંત્ર માલિક મુખત્યાર અને કબજેદાર થયા છો અને તમો વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી સુખેથી ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો યા ગીરો આપી યા કાયદા અનુસાર મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે તથા બીન ખેતીની

પરવાનગી શરતોને આધીન તમો જાતે અગર અન્ય મારફતે ઉપયોગ, ઉપભોગ કરો કરાવો, યા તમારૂં દીલ ચાહો તેમ ઉપયોગ કરવા તમો એકલા કુલ માલીક મુખત્યાર છો.

૧૫. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે અમો વેચાણ આપનારાએ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર વગર વહેંચાયેલ જમીનને તથા તે ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાનને આધારે મળવાપાત્ર કરવામાં આવેલ બાંધકામને કોઈપણ રીતે અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કૃત્યો કર્યા નથી. મજકુર વરાડે પડતી જમીન તથા તે ઉપર આવેલ બાંધકામ વાળી મીલકત અમો વેચાણ આપનારાએ તમો લખાવી લેનાર સિવાય બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા બોજાથી લખી આપેલ નથી કે મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક હીસ્સો કે ખોરાકી રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક દર દાવો અલાખો નથી અને મજકુર જમીન ચોખ્ખી અને "ના"કરજી છે.

૧૬. આથી તમો લખાવી લેનારે " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી ઓળખાતી યોજનાના અન્ય તમામ યુનિટ હોલ્ડરો યાને માલીકોના લાભાર્થે તેમજ વિશાળ હિતાર્થે નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરી વર્તન કરવાનું સ્વીકારેલ હોઈ મજકુર શરતોને આધીન અમોએ તમોને સદર મીલકત વેચાણ આપેલ છે.

૧૭. સદરહુ યુનિટવાળી મીલકત સિવાય અન્ય કોઈપણ મીલકત ઉપર તમારો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક દાવો, રાઈટ ટાઈટલ ઈન્ટરેસ્ટ કે કલેઈમ રહેશે નહીં તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો અમો લખી આપનારા અમારી મરજી ચાહો તેને વેચાણ કરવા તેમજ આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી શરતો તથા કિંમતોથી જુદા પ્રકારની અલગ અલગ શરતો તથા કિંમતો પ્રમાણે અમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે બુકીંગ/ વેચાણ કરવા હક્કદાર છીએ અને રહીશું. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ છે.

૧૮. સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓની ભવિષ્યમાં ક્યારે પણ અલગ અલગ વહેંચણી કરી કરાવી શકાશે નહીં પરંતુ તેની તમામ સહીયારી સુવિધાઓમાં યોજનાના તમો લખાવી લેનાર સહીતના તમામ યુનિટ ધારકોના સહીયારા વપરાશી હક્કો રહેશે.

૧૯. સદરહુ બીલ્ડીંગના કે મીલકતના એલીવેશનમાં કે તથા સ્ટ્રક્ચરમાં ફેરફારો ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ કરવા તમો લખાવી લેનાર હક્કદાર નથી તેમજ તમોએ કરેલ તેવા કોઈ કૃત્યોને આધારે યોજનાના અન્ય મીલકતના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારનું

નુકશાન, ખર્ચ, જાત હાની થાય અગર બીલ્ડીંગની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે.

૨૦. સદરહુ યુનિટવાળી મીલકત સિવાયની સહીયારી સુવિધાઓ જેવી કે લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી વિગેરે જગ્યાનો તમોએ અન્ય સભ્યોને અડચણ અંતરાય થાય તે રીતે ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો નથી કે તેવી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું દબાણ કરવું કરાવવાનું નથી

૨૧. સદરહુ યોજનામાં તમોએ બુકીંગ કરાવેલ યુનિટ સિવાયના અન્ય યુનિટોના ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવું કોઈ પણ કૃત્ય તમોએ કરવું કરાવવાનું નથી તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધની વસ્તુઓ, દાહક વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ રાખવા, રખાવવાની નથી તેમજ તમોને ફાળવેલ યુનિટમાં તમોએ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ કરવાની કે કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતાં તેમ કરવામાં જો તમો લખાવી લેનાર કસુર કરો તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની અંગત રહેશે.

૨૨. સદરહુ યોજનાના રહેણાંક ફ્લેટ કે યુનિટ હોલરોએ તેઓના યુનિટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. જે તમોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૩. સદરહુ યુનિટવાળી મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત ઉપર પ્રમાણે જે સરકારે નક્કી કરેલ જંત્રી મુજબ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, જી.ઈ.બી ચાર્જ, ગ્રામપંચાયત ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્સ, વેટ ટેક્સ વિગેરે તમો લખી લેનારે ભોગવેલ છે. તે સિવાય વહીવટી ખર્ચ, એ.ઈ.સી. કે જી.ઈ.બી.માં નામ ટ્રાન્સફર ફી, નર્મદાના પાણી કનેક્શન ચાર્જ તથા સરકારી રેકર્ડમાં તથા ગ્રામ પંચાયત રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજૂર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકાર તરફથી કોઈ મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનિયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ-૩૨(ક) હેઠળ જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ પેનલ્ટી તથા ભવિષ્યમાં લાગુ પાડવામાં આવનાર પશ્ચાદવર્તી અસર સહીતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ટેક્સિસ, (લાગુ પડતા દર મુજબ) બીજા વેરાઓ લાગુ કરવામાં આવે તો તેવા તમામ વેરાઓ, ટેક્સિસ, ચાર્જિસ વિગેરેની રકમો તથા વ્યાજ, દંડકીય વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. સદરહુ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના તમો સભ્યોએ ફરજીયાત પણે કરવાની રહેશે.તેથી તમો લખાવી લેનારે તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદોએ સદરહુ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે.તેમજ સદર સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સોસાયટીના તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતાં કરી કબુલ કરો છો.

૨૫. સદરહુ યોજનામાં ભવિષ્યમાં ડ્રેનેજ કનેક્શન,વોટર કનેક્શન,નર્મદાના પાણી માટે લાગુ ઓથોરીટી અથવા લોકલ ઓથોરીટીમાં જે તે સમયે જે કોઈ ચાર્જીસ ભરવાના આવે તે તમારે વરાડે પડતા ભાગ મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે,અગર સદર સર્વિસ સોસાયટીની મેનેજીંગ કમીટી સર્વિસ સોસાયટીના ભંડોળમાંથી ઉપરોક્ત રકમો ભરવા નિર્ણય કરે તો તે તમામ અંગે તમારી ઈરરીવોકેબલ કન્સેન્ટ ગણાશે.

૨૬. સદરહુ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામની યોજનાની સહીયારી સુવિધાઓ અંગે કે સામાન્ય વહીવટ અંગે સદર સર્વિસ સોસાયટીની કારોબારી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટી તરફથી તેની સામાન્ય સભામાં/વાર્ષીક સભામાં/ ખાસ સાધારણ સભામાં કરવામાં આવેલા નિર્ણયો/ઠરાવો/નિયમો તમોને તથા તમામ મીલકતના માલીકો કે સભાસદોને માન્ય તથા બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭. સદરહુ યુનીટ અંગે તમો લખાવી લેનારે વિમો, ઈન્સ્યોરન્સ ફરજીયાત ઉતરાવવાનો રહેશે.અને તે અંગેનું પ્રિમીયમ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનું રહેશે.

૨૮. અમો લખી આપનારે સદર યુનિટનો તમોને કબજો સોંપ્યાની તારીખથી સદર યુનીટ અંગેના લાગુ પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્સ,વેરાઓ,એજ્યુકેશન સેસ, મીલકત વેરો, ઇલેક્ટ્રીક બીલ, હરેક પ્રકારના ગાંધીનગર મુન્સીપલ કોર્પોરેશન ચાર્જીસ,ગ્રામ પંચાયતના વેરાઓ વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનાર એકલાએ સ્વતંત્ર રીતે વરાડે પડતા ભરવાના રહેશે.

૨૯. સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગે જમીન મહેસુલ એજ્યુકેશન સેસ,ગટર વેરો,પાણીવેરો,ગટર મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ,મુનીસીપલ ચાર્જીસ તથા લાગુ પડતા અન્ય જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે તે તમોએ તમારે વરાડે

પડતા ભાગ મુજબ સદર સર્વિસ સોસાયટીમાં અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે અને તેમ કરવામાં તમો લખાવી લેનાર કસુર કરો તો તેવા સંજોગોમાં અમોને અગર સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓને જે કાંઈ ખર્ચ, નુકશાન થાય તે તમામ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી વસુલ કરવાને સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો હકકદાર રહેશે.

૩૦. સદરહુ યોજનાની સહીયારી સુવિધાઓ જેવી કે એન્ટરાન્સ ગેટ, સીક્યોરીટી કેબીન, આંતરીક પાકા રસ્તાઓ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈનો, ડ્રેનેજ/ગટર લાઈનો, વોટર સપ્લાય તથા લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, ખાળકુવા વિગેરે તમામ સહીયારી સુવિધાઓની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને યોજનાના તમામ સભાસદો તેવી સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ તરીકે સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના કાયદા પેટા કાયદા, નીતીનીયમો, ઠરાવો, નિર્ણયો, ધારા ધોરણોને આધીન રહીને તેવી સુવિધાઓનો વપરાશ કરવા હકકદાર રહેશે, જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૧. તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય મીલકતના માલીકો અગર સભાસદોએ પરસ્પર સહકારથી શાંતીપ્રીય રીતે વર્તવાનું રહેશે અને તેમ કરવામાં જો કોઈ કસુર થશે તો સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

૩૨. તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય મીલકતના માલીકો અગર સભાસદોએ સદરહુ યોજનાની સહીયારી સુવિધાઓના હાલના તથા વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેના કોઈપણ કાર્યમાં વાંધો, અડચણ કે અંતરાય ઉભા કરવા કરાવવાના નથી, તેમજ સદરહુ યોજનાના સામાન્ય વહીવટમાં તથા સભાસદોનું વિશાળહીત સમાયેલું હોઈ તેવા તમામ કાર્યોમાં તમારે હંમેશા સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૩૩. સદરહુ " **અતુલ્ય એલીગન્સ** " એ નામની યોજનાના કોમન મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે કંઈ નોન રીફન્ડેબલ આગોતરા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે તમોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત પણે અલગથી જમા કરાવવાનો છે. તેમજ સદરહુ યોજનાની હાલની તથા ભવિષ્યની તમામ સહીયારી સુવિધાઓ જેવી કે કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન રોડ-રસ્તા, પાણીનો બોર (પાતાકુવો), કોમન પાણીની સપ્લાઈ લાઈન, ડ્રેનેજ/ગટર લાઈન, સીક્યોરીટી વિગેરે તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓ નક્કી કરેલ છે તેના મરામત, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ, રીકન્સ્ટ્રક્શન, મોડીફીકેશન, એડીશન, ઓલ્ટરેશન, રંગ રોગાન, સફાઈ ખર્ચ, વિજળી બીલ, પગાર ખર્ચ, સીક્યુરીટી અંગે તથા આનું સાગીક તમામ ખર્ચની રકમ આગોતરા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તથા તેના વ્યાજની રકમમાંથી ખર્ચવામાં આવશે અને તે ઉપરાંતનું ખર્ચ કરવાની

ભવિષ્યમાં જરૂરીયાત ઉભી થાય તેવા સમયે સદર સર્વીસ સોસાયટી તરફથી વહીવટી ખર્ચની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમો તમોએ અલગથી જમા કરાવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમો ભરવામાં તમો લખાવી લેનાર કસુર કરો તથા તમારું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું બાકી હોય તેવા સમયે સદર સર્વીસ સોસાયટી તમારી અનીવાર્ય અને આવશ્યક સહીતની તમામ સુવિધાઓ, પાણી, ગટર, વિજળી તથા અન્ય તમામ સુવિધાઓ બંધ કરવા હકકદાર રહેશે.

૩૪. સદરહુ દસ્તાવેજ વાળી મીલકત તમોને માલીકી હકકે વેચાણ આપવામાં આવેલી છે. જેથી સદરહુ મીલકતનો તમો લખાવી લેનાર તમારું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા કરાવવા હકકદાર છો. તેમ છતાં પણ ભવિષ્યમાં સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તે સમયે સદરહુ સર્વીસ સોસાયટીનું તમામ બાકી લેણું ચુકવી સર્વીસ સોસાયટીએ નિર્ધારિત કરેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જમા કરાવી સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી મેળવી સદરહુ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા ધોરણો, નીતી નિયમો, ઠરાવો, નિર્ણયો, કાયદાઓ, પેટા કાયદાઓ વિગેરે તમામનું પાલન કરવાની શરતે સદરહુ સોસાયટીના સભાસદ તરીકે દાખલ થવાની લાયકાત ધરાવતી વ્યક્તિને જ સદરહુ મીલકત વેચાણ કરવા તમો લખાવી લેનાર હકકદાર રહેશે.

૩૫. સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનમાં ક્ષતિની જવાબદારી : પ્રમોટર એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે એવા બાબતની જોગવાઈ માં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામા આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. અને જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિ. અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકોને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૩૬. સદરહુ યોજનાનું નામ હમેશા માટે " **અતુલ્ય એલીગન્સ** " રહેશે અને તે યોજનાના સભાસદો ભવિષ્યમાં ક્યારેપણ કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં.

૩૭. સદરહુ યોજનામાં અન્ય મીલકતના માલીકોને એલોટ કરવામાં આવેલી માર્જીનની જગ્યાઓ ઉપરાંતની કોમન પાર્કીંગની જગ્યાઓ હરહંમેશ સહીયારા ઉપયોગની ગણાશે. તેમાં યોજનાના તમામ સભાસદોએ અન્ય સભ્યોને અડચણ કે

અટકાયત ન થાય તે રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. વધુમાં હળવા, ઘરેલું મોટર વ્હીકલ્સને અનુલક્ષીને તેમજ ગુડાના હાલના પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર મંજૂર કરવામાં આવેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જોગવાઈ કરેલ છે.

૩૮. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારાને સદરહુ ફ્લેટ વાળી મીલકતનો કબજો સોંપેલ છે. પરંતુ મજકુર મીલકતનો વપરાશ યાને ઉપયોગ તમો લખાવ લેનારાએ સદર સમગ્ર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરવાનગી મળેથી કરવાનો રહેશે. જે તમો લખાવી લેનારા આથી કબુલ કરો છો.

૩૯. સદરહુ મીલકત અંગે વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને જે વેચાણ અવેજની રકમો આપેલી છે તે ફક્ત સદરહુ મીલકતની આપેલી છે પરંતુ વેચાણ આપનારેએ જે કોમન સુવિધારઓ જેવી કે માર્જીનની જમીનો, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ડ્રેનેજ, રસ્તાઓ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટો, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ/ઓવર હેડ વોટર ટાંકીઓ માટેનો કોઈજ અવેજ વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ લીધેલ નથી તેથી વેચાણ લેનારને તે અંગેનો કોઈ માલીકી હકક પ્રાપ્ત થતો નથી કે થશે નહીં. પરંતુ વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ સારી રીતે કરી શકે તે હેતુથી વેચાણ લેનારને સદર કોમન સુવિધાઓ વાપરવાના—ભોગવવાના હકકો આપેલ છે અને તે ભોગવવાના છે.

૪૦. મજકુર જમીન પરત્વેના અમો લખી આપનારાના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તે મતલબનું સરકાર માન્ય સોલીસીટર્સ પાસેથી મેળવેલ ટાઈટલ્સ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે જે તમોએ પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ કે સંસ્થા મારફતે જોઈ તપાસી તમામ બાબતે ખાત્રી કરી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખાવી લેનાર સંપુર્ણ રીતે સંતુષ્ટ હોઈ તમોએ સદર મીલકત વેચાણ રાખેલી છે. જેથી સદર મીલકતના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં તમો ક્યારેય પણ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા હકકદાર નથી.

૪૧. લખાવી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે સમગ્ર સ્કીમ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગી યાને બી.યુ. પરવાનગી મળ્યા બાદ પ્રોજેક્ટની એફ.એસ.આઈ. વધારાની એફ.એસ.આઈ.ના તમામ હકકો સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે. તેમજ ફ્લેટ કે યુનિટના ઘાબા પર અમો લખી આપનારનો કોઈ પણ પ્રકારનો હક હિસ્સો રહેશે નહિ.

૪૨. જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અને તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા

મુજબ નો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ વેચાણ દસ્તાવેજની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૪૩. વિવાદનો ઉકેલ : આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તે માંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીઅલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

—:: પરિશિષ્ટ ::—

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર : ૧૦૧૧ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૫૨-૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની યોજના પૈકી બ્લોક નં: ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મીલકત કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (નેટ કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી.) તથા સદરહુ ફ્લેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત.....,

સદરહુ ફ્લેટ યાને યુનિટ નંબર : ની મીલકતના ખુટચારની વિગત.....,

પુર્વે ::આવેલ છે.

પશ્ચિમે ::આવેલ છે.

ઉત્તરે ::આવેલ છે.

દક્ષિણે ::આવેલ છે.

એ રીતે ખુટચાર વચલીમાળ ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર : ની બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેના વરાડે પડતા મળવાપાત્ર રોડ રસ્તાના સહીયારા વરાડે વાપરવાના તથા ઉપયોગ કરવાના હક્કો સહીતની મીલકત.

એ રીતેનો ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી, આપણ બંનેની સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરાવ સમજી વિચારીને અકકલ હોશીયારીથી બીન કેફી અવસ્થામાં, તનમનના સંપુર્ણ સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી કરેલ છે જે આપણે બંને તરફવાળાને તથા આપણા બંનેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તા. મી માહે સને ૨૦૨૦ ના દિને ગાંધીનગર શહેર મધ્યે.
અત્રેમતુ અત્રે.....શાખ
એક તરફવાળા :: સાક્ષીઓ ::
વેચાણ આપનાર ::
લખી આપનાર ::

અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા

.....

(આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ)

.....

(મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ)

// એનેક્ષર-૧ //

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

// એનેક્ષર-૨ //

Specification & Amenties list

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફ્લેટ/દુકાનનો તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ કરેલ છે. જેમાં.

૧. સ્ટ્રક્ચર : આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર
૨. દરવાજા : પ્લેન ફલ્શ ડોર.
૩. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.
૪. ફ્લોરીંગ : ૬૦૦ એમએમ×૬૦૦ એમએમ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
૫. પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
૬. ઈલેક્ટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
૭. લીફ્ટ :
૮. બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.
૯. પ્લાસ્ટર : બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

ઉપરોક્ત તમામ ફીટીંગ્સ અંગેની વસ્તુઓ જેવી ઈલે.એસેસરીઝ, એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી, ફ્લોરીંગ, ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, બાથરૂમ તથા સેનેટરી, ફીટીંગ્સ જેવી તમામ વસ્તુઓ સારી ગુણવત્તા વાળી કોઈપણ કંપનીની વાપરવામાં આવેલ છે. તથા ચોક્કસ કંપનીની જ વસ્તુઓ વાપરવામાં આવશે તેવી કોઈ જ બાહેધરી પ્રમોટર આપતા નથી. તદઉપરાંત ફ્લેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ—૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :: વેચાણ આપનાર :: લખી આપનાર ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન ::
અતુલ્ય ડેવલોર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા (આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ)		
..... (મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ)		

બીજી તરફવાળા :: વેચાણ લેનાર :: લખાવી લેનાર ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન ::
..... (.....)		

:: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટો ::

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું ::

"અતુલ્ય એલીગન્સ", ફ્લેટ નં....., સર્વે નંબર :૨૫૬, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩,
ફા.પ્લોટ નં.૧૨૮, મું.પો.વાવોલ, તા.જી.ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી ::

વેચાણ લેનારની સહી ::

:: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટો ::

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું ::

"અતુલ્ય એલીગન્સ", ફ્લેટ નં....., સર્વે નંબર :૨૫૬, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩,
ફા.પ્લોટ નં. ૧૨૮, મું.પો.વાવોલ, તા.જી.ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી ::

વેચાણ લેનારની સહી ::