

SALE DEED
SHOP
RERA DRAFT COPY

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧ ૮૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ "VISHAKHA ELYSIUM" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના ફ્લોરની દુકાન નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર(કારપેટ એરીયા) યાને કે ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાનો.

એકતરફવાળા : “કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

વેચાણ આપનાર

(PAN : AAUFG 1139 Q)

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ

(Aadhaar :)

ઉ.વ.આ.૨૩, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી : ૪, સહજ વિલા બંગ્લોઝ, હેતાર્થ

પાર્ટી પ્લોટ પાસે, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા,

અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦.

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.

બીજીતરફવાળા :

વેચાણ લેનાર

(PAN -)

(Aadhaar -)

પુત્ર ઉમરના, 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, એકઝી ક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

// જત //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧ ૮૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ "VISHAKHA ELYSIUM" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના ફ્લોરની દુકાન નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મિલકત છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સર્વે નંબર-૩૩ ની નવી શરતની જમીનના માલિક અને કબજેદાર તરીકે સૌપ્રથમ સને ૧૯૫૧ ના અરસામાં અભુજ બેચરજી ઠાકોરનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતુ હતું.

ત્યારબાદ અભુજ બેચરજી ઠાકોરનું બિનવસિયતે અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના એકમાત્ર વારસદાર તરીકે તેમના ભત્રીજા કાળાજી ભગુજી ઠાકોરનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૯૭૪ થી તારીખ ૨૩-૦૩-૧૯૬૪ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પડેલ એન્ટ્રી નંબર-૯૭૪ થી અભુજ બેચરજી ઠાકોરની વારસાઈ થયેલ અને તેમના વારસદાર તરીકે

તેમના ભત્રીજા કાળાજી ભગુજી ઠાકોરનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ પરંતુ તેમની ભત્રીજી શકરીબેન તે ભગુજી બેચરજી ઠાકોરની દિકરીનું નામ વારસદાર તરીકે દાખલ કરવાનું રહી ગયેલ હોઈ ગુજરનાર અભુજી બેચરજી ઠાકોરના વારસદાર તરીકે તેમના ભત્રીજા કાળાજી ભગુજી ઠાકોરની સાથે તેમની ભત્રીજી શકરીબેન તે ભગુજી બેચરજી ઠાકોરની દિકરીનું પણ નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૯૮૧ થી તારીખ ૦૮-૦૪-૧૯૬૫ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ શકરીબેન તે ભગુજી બેચરજી ઠાકોરની દિકરીનું બિનવસિયતે અવસાન થયેલ હોવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે તેમના સગા ભાઈ કાળાજી ભગુજીનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતુ હોઈ શકરીબેન તે ભગુજી બેચરજી ઠાકોરની દિકરીનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૧૧૯ થી તારીખ ૧૫-૧૦-૧૯૭૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ કાળાજી ભગુજી ઠાકોરનું તારીખ ૦૫-૦૯-૧૯૯૧ ના રોજ બિનવસિયતે અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે ચંદુજી કાળાજી ઠાકોર, અમરાજી કાળાજી ઠાકોર, જીણાજી કાળાજી ઠાકોર, કંકુબેન કાળાજી ઠાકોર, જશીબેન કાળાજી ઠાકોર તથા બાઈ સીતાબેન તે કાળાજી ભગુજી ઠાકોરની વિધવા ઔરતના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૧૮૭ થી તારીખ ૦૬-૦૧-૧૯૯૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ બાઈ સીતાબેન તે કાળાજી ભગુજી ઠાકોરની વિધવા ઔરતનું તારીખ ૧૧-૦૮-૨૦૦૩ ના રોજ બિનવસિયતે અવસાન થવાથી તેઓનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૪૧૨ થી તારીખ ૨૯-૦૯-૨૦૦૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મહે.જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર-સીડીસી/ટીએનસી/એસઆર.૩૩/૧૦ થી તારીખ ૩૧-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજના હુકમના આધારે સર્વે નંબર-૩૩ ની જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુક્ત કરીને બિનખેતીના હેતુ સારૂ પ્રિમિયમને પાત્રની શરતે ફક્ત ખેતી-ખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફેરવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૩૧૮૬ થી તારીખ ૦૩-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ ચંદુજી કાળાજી ઠાકોર, અમરાજી કાળાજી ઠાકોર, મણાજી કાળાજી ઠાકોર, કંકુબેન કાળાજી ઠાકોર તથા જશીબેન કાળાજી ઠાકોરે સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીન સવિતાબેન મોહનભાઈ પ્રજાપતિને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૨૦૭૨ થી તારીખ ૦૮-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૩૧૮૪ થી તારીખ ૦૬-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૮ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની કુલ ૪૧૮૮ ચોરસમીટર જમીનને બિનખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફેરવવા સારૂ સવિતાબેન મોહનભાઈ પ્રજાપતિએ મહે.જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદને અરજી કરતા તેમના હુકમ નંબર-સીબી/ન.શ./પ્રિમિયમ/ત્રાગડ/સર્વે નં./બ્લોક નં.૩૩/એસ.આર.૨૮૮/૨૦૧૭ થી તારીખ ૨૧-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની કુલ ૪૧૮૮ ચોરસમીટર જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુક્ત કરીને બિનખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફેરવવા અંગે પ્રિમિયમની રકમ

રૂ. ૪૬,૦૭,૮૦૦/- અંકે રૂપિયા છેતાળીસ લાખ સાત હજાર નવસો પુરા ભરપાઈ કરવાનો હુકમ કરેલ. ત્યારબાદ સવિતાબેન મોહનભાઈ પ્રજાપતિએ પ્રિમિયમની રકમ ચલણ નંબર-૧૩ થી તારીખ ૧૭-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી ભરપાઈ કરી દીધેલ હોવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની કુલ ૪૧૮૮ ચોરસમીટર જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુક્ત કરીને બિનખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફેરવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે.જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર-સીબી/એનએ/અમદાવાદ/ત્રાગડ/૩૩/૮૮૮૧૮૦/૨૦૧૮ થી તારીખ ૨૪-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની કુલ ૪૧૮૮ ચોરસમીટરની જમીનને મલ્ટીપર્પઝના હેતુ સારૂ બિનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૫૦૩ થી તારીખ-૦૫-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સવિતાબેન મોહનભાઈ પ્રજાપતિ પાસેથી સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૮૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧૮૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૪૫૨ થી તારીખ-૧૮-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૫૧૮ થી તારીખ-૦૩-૦૫-૨૦૧૮ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મે.અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના (1) Case No. BHNTI/NWZ/100119/CGDCRV/A1626/R0/M2 and Rajachitthi No. 01789/100119/A1626/R0/M2 થી Block-A, (2) Case No. BHNTS/NWZ/100119/CGDCRV/A1630/R0/M2 and Rajachitthi No. 01790/100119/

A1630/R0/M2 થી Block-B and (3) Case No. BHNTS/NWZ/100119/CGDCRV/A1632/R0/M2 and Rajachitthi No. 01791/100119/A1632/R0/M2 થી Block-C થી તારીખ-૧૪-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજથી રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ સારૂ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ.

આમ ઉપરોક્ત હકીકતના આધારે સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧૮૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીનના અમો એકતરફવાળા સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલા છીએ.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બિનખેતીની મંજૂરી અનુસાર અમોએ "VISHAKHA ELYSIUM" 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 સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, સમક્ષ નોંધણી કરેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર છે.

તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી સદરહુ મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે પરંતુ સદરહુ મીલકતનો વપરાશ તમો બીજીતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ કરવાનો રહેશે.

નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તે અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને

કરી આપેલ છે આ બાનાખતનો કરાર મે.ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર થી તારીખ ના રોજથી નોંધાયેલ છે આ બાનાખતના કરારની શરતોનું આપણે બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં અમલી રહેશે 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 એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે. જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

// અવેજની વિગત //

રૂા..... અંકે રૂપિયાપુરા
..... બેંક, શાખા,
અમદાવાદના ચેક નંબર-..... થી
તારીખના 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 મીલકતની વરાડે જમીન તથા બાંધકામફાળાની કુલ કિંમતના ચુકતે અમોને પહોંચ્યા છે જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલકત જે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તથા ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો, કોમન ટેરેસ તથા તમામ કોમન સુવિધાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હક્કો તથા કોમન

પાર્કીંગ, માર્જનની જગ્યા તથા પાણીનો બોર વિગેરેના વપરાશી હક્કો તથા મજકુર મિલકતમાંના હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપી છે. સદરહુ મિલકતનો 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, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટી.વી. લાઈન, ગેસની લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા-લઈ જવાની વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, કોમન પાર્કીંગ વિગેરે તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા વપરાશી હક્ક સહીત સદરહુ મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

હવેથી મજકુર પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત 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 મિલકતમાંથી જે કાંઈ રીધ્ધી સીધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારનાં નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો, ઈત્યાદીનો કોઈ હક્ક, દાવો, હિસ્સો નથી.

સદરહુ મિલકતનાં 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 મિલકત અંગેના

અમારા રાઈટસ ટાઈટલ્સ, ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તથા તેનો કોઈપણ ભાગ આ અગાઉ અન્ય કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, કરાર, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચીઢી કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો કે એસાઈન કરેલા નથી. તેમજ બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અગર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત 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 મિલકત તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ મિલકતની સ્થળ, સ્થિતિ, બાંધકામની ગુણવત્તા તથા બાંધકામ ના માપતાલની તમો બીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણ 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 મિલકતની તમો બીજીતરફવાળાએ માપણી કરેલ છે અને કારપેટ એરીયાના માપની ગણતરી સમજીને તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત આજરોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે આથી નક્કી કરવામાં આવે છે કે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યાથી ૫-વર્ષ ના સમયગાળા દરમ્યાન બીજીતરફવાળા/એલોટીને સદરહુ મીલકતમાં અથવા સદરહુ બીલ્ડીંગમાં કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભે ઉણપ જણાવી

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 છતાં બંને 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 નહીં.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનીટ હોલ્ડરના પાર્કિંગની વ્યવસ્થા યોજનાના બેઝમેન્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને પાર્કિંગ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સભ્યએ ભવિષ્યમાં પોતાના પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનામાં ટ્રાફિક ન્યુશન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી કરવામાં આવનાર છે જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ પાર્કિંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

જો બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/ રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલિત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ 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 એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

વેચાણ આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની (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 નહીં.

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 કાયું 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 ફરજિયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણો, નીતિ-નિયમો, સુચનો પ્રમાણે વર્તન કરવું ફરજિયાત છે. આ તમામના મેઈન્ટેન્સ માટે તમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજિયાત છે. જો તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો તમારી પાસે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

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

સદરહુ મિલ્કતમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેથી તમો બીજીતરફવાળાએ બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ 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 એકતરફવાળાએ અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની ઝેરોક્ષની નકલો સોંપેલ છે.

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 ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧૮૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ "VISHAKHA ELYSIUM" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના ફ્લોરની દુકાન નંબર-..... ની

આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે
ચોરસમીટર (બિલ્ડઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી
મિલકત તથા તેને ફાળે આવતી વગર વહેંચાયેલ
ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત 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, વહીવટકર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો ઈત્યાદી તમામને
કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ , માહે, સને ૨૦૧૯ ના દિને.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

“કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ

.....

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર

બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧)

(૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

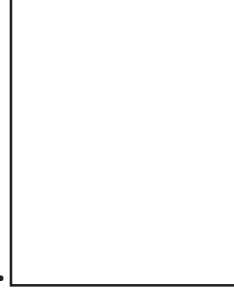
એકતરફવાળા - વેચાણ આપનારની સહી તથા ફોટો

“કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

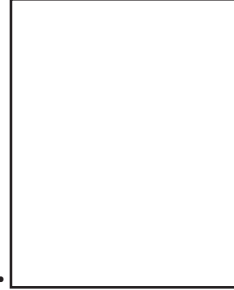
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ



બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનારની સહી તથા ફોટો



// ૧૭ //

// મિલકતની વિગત //

ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧૮૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ

"VISHAKHA ELYSIUM" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના
..... ફ્લોરની દુકાન નંબર-..... ની આશરે
ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે ચોરસમીટર
(બિલ્ડઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત.

વેચાણ આપનારનું નામ :-

“કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ

.....

// ૧૯ //

વેયાણ લેનારનું નામ :-

.....

દસ્તાવેજ નંબર

તારીખ.....

પરીશીષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો

અનુ. પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના ફા.પ્લોટ નંબર-૪૫ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે "VISHAKHA ELYSIUM" ના નામથી ઓળખાય છે તેમા આવેલ 'દુકાન નંબર-..... ની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૨. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે.?	
૪. લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫. પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬. પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નીશાન કરેલ છે ?	
૭. પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮. ઓળખણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો ?

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એકજ છે ?	
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

“કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ

.....

સાક્ષીઓ :- (૧).....

(૨).....

SALE DEED
FLAT
RERA DRAFT COPY

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮
(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે
નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ
નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ
નંબર-૪૫ ની ૪૧ ૮૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની
જમીન ઉપર બંધાયેલ "VISHAKHA ELYSIUM" ના નામે
ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.....માં આવેલ ફ્લોરના
ફ્લેટ નંબર-..... ની બાંધકામવાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.
..... અંકે રૂપિયા પુરાનો.

એકતરફવાળા : “કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

વેચાણ આપનાર

(PAN : AAUFG 1139 Q)

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ

(Aadhaar :)

ઉ.વ.આ.૨૩, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી : ૪, સહજ વિલા બંગ્લોઝ, હેતાર્થ

પાર્ટી પ્લોટ પાસે, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા,

અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦.

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.

બીજીતરફવાળા :

વેચાણ લેનાર

(PAN -)

(Aadhaar -)

પુત્ર 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, એકઝી ક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

// જત //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-
૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના
સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૮૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ
નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ
નંબર-૪૫ ની ૪૧૮૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની
જમીન ઉપર બંધાયેલ "VISHAKHA ELYSIUM" ના નામે
ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-..... માં આવેલ ફ્લોરના
ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (રેરા
કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની ચોરસમીટર તથા વોશ
એરીયાનીચોરસમીટર એમ મળીને કુલે
ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત (બિલ્ટઅપ એરીયા
.....ચો.મી) અમો એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની
બોજા રહીત મિલકત છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં
“સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સર્વે નંબર-૩૩ ની નવી શરતની જમીનના માલિક અને
કબજેદાર તરીકે સૌપ્રથમ સને ૧૯૫૧ ના અરસામાં અભુજ બેચરજી
ઠાકોરનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતુ હતું.

ત્યારબાદ અભુજ બેચરજી ઠાકોરનું બિનવસિયતે અવસાન
થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના એકમાત્ર વારસદાર તરીકે
તેમના ભત્રીજા કાળાજી ભગુજી ઠાકોરનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં
વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ
રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૯૭૪ થી તારીખ ૨૩-૦૩-૧૯૬૪ ના રોજથી
પડેલ છે.

ત્યારબાદ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પડેલ એન્ટ્રી નંબર-૯૭૪ થી અભુજ બેચરજી ઠાકોરની વારસાઈ થયેલ અને તેમના વારસદાર તરીકે તેમના ભત્રીજા કાળાજી ભગુજી ઠાકોરનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ પરંતુ તેમની ભત્રીજી શકરીબેન તે ભગુજી બેચરજી ઠાકોરની દિકરીનું નામ વારસદાર તરીકે દાખલ કરવાનું રહી ગયેલ હોઈ ગુજરનાર અભુજ બેચરજી ઠાકોરના વારસદાર તરીકે તેમના ભત્રીજા કાળાજી ભગુજી ઠાકોરની સાથે તેમની ભત્રીજી શકરીબેન તે ભગુજી બેચરજી ઠાકોરની દિકરીનું પણ નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૯૮૧ થી તારીખ ૦૮-૦૪-૧૯૬૫ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ શકરીબેન તે ભગુજી બેચરજી ઠાકોરની દિકરીનું બિનવસિયતે અવસાન થયેલ હોવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે તેમના સગા ભાઈ કાળાજી ભગુજીનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતુ હોઈ શકરીબેન તે ભગુજી બેચરજી ઠાકોરની દિકરીનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૧૧૯ થી તારીખ ૧૫-૧૦-૧૯૭૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ કાળાજી ભગુજી ઠાકોરનું તારીખ ૦૫-૦૯-૧૯૯૧ ના રોજ બિનવસિયતે અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે ચંદુજી કાળાજી ઠાકોર, અમરાજી કાળાજી ઠાકોર, જણાજી કાળાજી ઠાકોર, કંકુબેન કાળાજી ઠાકોર, જશીબેન કાળાજી ઠાકોર તથા બાઈ સીતાબેન તે કાળાજી ભગુજી ઠાકોરની વિધવા ઔરતના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૧૮૭ થી તારીખ ૦૬-૦૧-૧૯૯૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ બાઈ સીતાબેન તે કાળાજી ભગુજી ઠાકોરની વિધવા ઔરતનું તારીખ ૧૧-૦૮-૨૦૦૩ ના રોજ બિનવસિયતે અવસાન

થવાથી તેઓનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૪૧૨ થી તારીખ ૨૯-૦૯-૨૦૦૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મહે.જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર-સીડીસી/ટીએનસી/એસઆર.૩૩/૧૦ થી તારીખ ૩૧-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજના હુકમના આધારે સર્વે નંબર-૩૩ ની જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુક્ત કરીને બિનખેતીના હેતુ સારૂ પ્રિમિયમને પાત્રની શરતે ફક્ત ખેતી-ખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફેરવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૩૧૮૬ થી તારીખ ૦૩-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ ચંદુજી કાળાજી ઠાકોર, અમરાજી કાળાજી ઠાકોર, મણાજી કાળાજી ઠાકોર, કંકુબેન કાળાજી ઠાકોર તથા જશીબેન કાળાજી ઠાકોરે સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીન સવિતાબેન મોહનભાઈ પ્રજાપતિને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૨૦૭૨ થી તારીખ ૦૮-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૩૧૮૪ થી તારીખ ૦૬-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૯ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની કુલ ૪૧૮૯ ચોરસમીટર જમીનને બિનખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફેરવવા સારૂ સવિતાબેન મોહનભાઈ પ્રજાપતિએ મહે.જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદને અરજી કરતા તેમના હુકમ નંબર-સીબી/ન.શ./પ્રિમિયમ/ત્રાગડ/સર્વે નં./બ્લોક નં.૩૩/એસ.આર.૨૯૮/૨૦૧૭ થી તારીખ ૨૧-૧૨-૨૦૧૮ ના

રોજના હુકમના આધારે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની કુલ ૪૧૮૯ ચોરસમીટર જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુક્ત કરીને બિનખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફેરવવા અંગે પ્રિમિયમની રકમ રૂ.૪૬,૦૭,૯૦૦/- અંકે રૂપિયા છેતાળીસ લાખ સાત હજાર નવસો પુરા ભરપાઈ કરવાનો હુકમ કરેલ. ત્યારબાદ સવિતાબેન મોહનભાઈ પ્રજાપતિએ પ્રિમિયમની રકમ ચલણ નંબર-૧૩ થી તારીખ ૧૭-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી ભરપાઈ કરી દીધેલ હોવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની કુલ ૪૧૮૯ ચોરસમીટર જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુક્ત કરીને બિનખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફેરવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે.જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર-સીબી/એનએ/અમદાવાદ/ત્રાગડ/૩૩/૯૯૯૧૮૦/૨૦૧૮ થી તારીખ ૨૪-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજના હુકમના આધારે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની કુલ ૪૧૮૯ ચોરસમીટરની જમીનને મલ્ટીપર્પઝના હેતુ સારૂ બિનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૫૦૩ થી તારીખ-૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સવિતાબેન મોહનભાઈ પ્રજાપતિ પાસેથી સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧૮૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૪૫૨ થી તારીખ-૧૮-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૫૧૮ થી તારીખ-૦૩-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મે.અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના (1) Case No. BHNTI/NWZ/100119/CGDCRV/A1626/R0/M2 and Rajachitthi No. 01789/100119/A1626/R0/M2 થી Block-

A, (2) Case No. BHNTS/NWZ/100119/CGDCRV/A1630/R0/M2 and Rajachitthi No. 01790/100119/A1630/R0/M2 થી Block-B and (3) Case No. BHNTS/NWZ/100119/CGDCRV/A1632/R0/M2 and Rajachitthi No. 01791/100119/A1632/R0/M2 થી Block-C થી તારીખ-૧૪-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજથી રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ સારૂ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ.

આમ ઉપરોક્ત હકીકતના આધારે સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧૮૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીનના અમો એકતરફવાળા સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલા છીએ.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બિનખેતીની મંજૂરી અનુસાર અમોએ "VISHAKHA ELYSIUM" 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 સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, સમક્ષ નોંધણી કરેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર છે.

તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી સદરહુ મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે પરંતુ સદરહુ મીલકતનો વપરાશ તમો બીજીતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ કરવાનો રહેશે.

નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા

..... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તે અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે આ બાનાખતનો કરાર મે.અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર થી તારીખ ના રોજથી નોંધાયેલ છે આ બાનાખતના કરારની શરતોનું આપણે બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં અમલી રહેશે 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 એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે. જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

// અવેજની વિગત //

રૂા..... અંકે રૂપિયાપુરા
..... બેંક, શાખા,
અમદાવાદના ચેક નંબર-..... થી
તારીખના 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 મીલકતની વરાડે જમીન તથા બાંધકામફાળાની કુલ કિંમતના ચુકતે અમોને પહોંચ્યા છે જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલકત જે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તથા ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો, કોમન ટેરેસ તથા તમામ કોમન સુવિધાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હક્કો તથા કોમન

પાર્કિંગ, માર્જનની જગ્યા તથા પાણીનો બોર વિગેરેના વપરાશી હક્કો તથા મજકુર મિલ્કતમાંના હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઇત્યાદી 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 પાર્કિંગ, લીફ્ટ, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપલાઈન, ગટર, સુએઝ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ટી.વી. લાઈન, ગેસની લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા-લઈ જવાની વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, કોમન પાર્કિંગ વિગેરે તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા વપરાશી હક્ક સહીત સદરહુ મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

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, વહીવટકર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો, ઇત્યાદીનો કોઈ હક્ક, દાવો, હિસ્સો 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, બાનાચીઢી કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો કે એસાઈન કરેલા નથી. તેમજ બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અગર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત 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 મિલકત તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ મિલકતની સ્થળ, સ્થિતિ, બાંધકામની ગુણવત્તા તથા બાંધકામ ના માપતાલની તમો બીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણ 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 મિલકતની તમો બીજીતરફવાળાએ માપણી કરેલ છે અને કારપેટ એરીયાના માપની ગણતરી સમજીને તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત આજરોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે આથી નક્કી કરવામાં આવે છે કે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યાથી ૫-વર્ષ ના સમયગાળા દરમ્યાન બીજીતરફવાળા/એલોટીને સદરહુ મીલકતમાં અથવા સદરહુ બીલ્ડીંગમાં કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભે ઉણપ જણાવી

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 છતાં બંને 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 નહીં.

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

જો બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/ રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલિત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ 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 એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

વેચાણ આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની (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 નહીં.

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 કાયું 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 ફરજિયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણો, નીતિ-નિયમો, સુચનો પ્રમાણે વર્તન કરવું ફરજિયાત છે. આ તમામના મેઈન્ટેન્સ માટે તમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજિયાત છે. જો તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો તમારી પાસે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

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

સદરહુ મિલ્કતમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેથી તમો બીજીતરફવાળાએ બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ 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 એકતરફવાળાએ અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની ઝેરોક્ષની નકલો સોંપેલ છે.

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 ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧ ૮૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ "VISHAKHA ELYSIUM" ના નામે

ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-..... માં આવેલ ફ્લોરના ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાનીચોરસમીટર એમ મળીને કુલે ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત (બિલ્ટઅપ એરીયાચો.મી) તથા તેને લગત વગર 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, વહીવટકર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ , માહે, સને ૨૦૧૯ ના દિને.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

“કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ

.....

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર

બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧)

(૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા - વેચાણ આપનારની સહી તથા ફોટો

“કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ



બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનારની સહી તથા ફોટો



// ૧૭ //

// મિલકતની વિગત //

ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નંબર-૩૩ ની કુલ ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૫ ની ૪૧૮૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ

"VISHAKHA ELYSIUM" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના
બ્લોક નંબર-..... માં આવેલ ફ્લોરના ફ્લેટ નંબર-
..... ની આશરે ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા)
તથા બાલ્કનીની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની
.....ચોરસમીટર એમ મળીને કુલે ચોરસમીટરના
ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત (બિલ્ટઅપ એરીયાચો.મી)
વેચાણ આપનારનું નામ :-

“કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ

.....

// ૧૯ //

વેચાણ લેનારનું નામ :-

.....

દસ્તાવેજ નંબર

તારીખ.....

પરીશીષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો

અનુ. પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ગામ મોજે ત્રાગડની સીમના ફા.પ્લોટ નંબર-૪૫ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે "VISHAKHA ELYSIUM" ના નામથી ઓળખાય છે તેમા આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... ની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૨. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે.?	
૪. લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫. પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬. પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નીશાન કરેલ છે ?	
૭. પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮. ઓળખણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો ?

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એકજ છે ?	
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

એકતરફવાલા-વેચાણ આપનાર :-

“કે. ડી. ડેવલોપર્સ”

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અર્પણ કલ્પેશકુમાર પ્રજાપતિ

.....

સાક્ષીઓ :- (૧).....

(૨).....