॥ વેચાણ-દસ્તાવેજ ॥

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૨૭૦/૭/૧ ની ૧૫૧૭ ચો.મી. ને ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૦ પૈકીની ૯૨૮ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આવેલ **"શુકુન પુષ્પક"** *નામની સ્કીમ બાંધવામાં આવેલ છે.* **તેમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં........... ની પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ આશરે .... સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા)** *ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા....................../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો.*

વેચાણ આપનાર :- **શુકુન પ્રોપર્ટીઝ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ**

એક તરફવાળા PAN No :- AAHCS 2437 F

લખી આપનાર

જે ધી કંપનીઝ એક્ટ-૧૯૫૬ અન્વયે તા. ૧૦-૪-૨૦૦૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-યુ.૪૫૨૦૧ જી.જે.૨૦૦૩ પી.ટી.સી. ૪૨૨૨૩ થી નોંધાયેલ છે. જેની રજી. ઓફીસ - સ્થાપત્ય એપાર્ટમેન્ટ, ૮, પુષ્પકુંજ સોસાયટી, કાંકરીયા, અમદાવાદ મધ્યે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડાયરેક્ટર

શ્રી પિયુષ હસમુખભાઈ કંસારા,

AADHAR : 6531 1706 1857

ઉંમર વરસ આશરે, પુખ્તવયના, ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૧૮-બી, પ્રગતિ સોસાયટી, ભૈરવનાથ રોડ,

મણીનગર, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અને અગર લખી આપનાર પ્રા. લી. કંપની અને અગર વેચાણ આપનાર પ્રા.લી. કંપની તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનાર પ્રા.લી. કંપનીનોનો તથા અમો લખી આપનાર પ્રા.લી. કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ડીરેક્ટરો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર :- (૧)..

બીજી તરફવાળા ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો - ....

લખાવી લેનાર ઉં.વ.આ..........,

રહેવાસી ....

.... અમદાવાદ

PAN No :- ....

AADHAR : ....

(૨)..

ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો - ....

ઉં.વ.આ..........,

રહેવાસી ....

.... અમદાવાદ

PAN No :- ....

AADHAR : ....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો અને અગર લખાવી લેનાર અને અગર વેચાણ લેનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૨૭૦/૭/૧ ની ૧૫૧૭ ચો.મી. ને ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૦ પૈકીની ૯૨૮ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આવેલ **"શુકુન પુષ્પક"** નામની સ્કીમ બાંધવામાં

આવેલ છે. **તેમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં........... ની પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ આશરે .... સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા)** *ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી તથા સદરહુ જમીન વણ વહેંચાયેલ ....* **સ.ચો.મી.** *ના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મીલકત છે. આ મીલકતના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર ના સ્વતંત્ર નામે માલીકી અને કબજા હક્કે ચાલે છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં* **"મજકુર મીલકત"** *અથવા* **"સદરહુ મીલકત"** *એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.*

૨) સદરહુ સરવે નંબરની ખેતીની જમીન સને ૧૯૫૬-૫૭ થી ડાહ્યાભાઈ મનોરભાઈ તથા દવાલભાઈ મનોરભાઈના નામે સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી.

૩) ત્યારબાદ નામદાર કોર્ટ દ્વારા સીવીલ શુટ નંબર-૨૨૨૮ ના કામમાં હુક કરી સદરહુ જમીન ભલાભાઈ દવાલભાઈ, મુળજીભાઈ દવાલભાઈ તથા શાતાબેન દવાલભાઈના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૧૩૩૬ થી તારીખ ૧૫/૮/૧૯૭૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, અને ત્યારથી સદરહુ જમીન મજકુર ડાહ્યાભાઈ મનોરભાઈ, દવાલભાઈ મનોરભાઈ, ભલાભાઈ દવાલભાઈ, મુળજીભાઈ દવાલભાઈ તથા શાતાબેન દવાલભાઈની સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી.

૪) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો પૈકી શાતાબેન દવાલભાઈએ સદરહુ જમીનમાં પોષાતો તેમનો તમામ લાગભાગ, હક્ક, હીસ્સો સદરહુ જમીનમાંથી ઉઠાવી લીધેલ હોઈ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંતી તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૧૩૩૭ થી તારીખ ૨૦/૮/૧૯૭૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૫) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો પૈકી ભલાભાઈ દવાલભાઈનું તારીખ ૧૪/૭/ ૧૯૯૭ ના રોજ અવસાન થવાથી તથા તેમના પત્ની ચંચળબેન ભલાભાઈનું તારીખ

૨૫/૬/૧૯૮૬ ના રોજ અવસાન થવાથી સદરહુ જમીનમાં પોષાતા તેમના હક્ક હીસ્સાની જમીન તેમના કાયદેસરના વારસદારો તરીકે નિરંજનાબેન ભલાભાઈ, ભરતભાઈ ભલાભાઈ, ઉમાબેન ભલાભાઈ તથા મનોજભાઈ ભલાભાઈને વારસાઈ હક્કે પ્રાપ્ત થયેલી અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૩૩૯૩ થી તારીખ ૧૨/૨/૨૦૦૪ ના રોડ પાડવામાં આવેલી, અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ જમીન મજકુર ડાહ્યાભાઈ મનોરભાઈ, દવાલભાઈ મનોરભાઈ, મુળજીભાઈ દવાલભાઈ તથા નિરંજનાબેન ભલાભાઈ, ભરતભાઈ ભલાભાઈ, ઉમાબેન ભલાભાઈ તથા મનોજભાઈ ભલાભાઈના સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી.

૬) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો પૈકી નિરંજનાબેન ભલાભાઈ તથા ઉમાબેન ભલાભાઈએ સદરહુ જમીનમાં પોષાતો તેમનો તમામ લાગભાગ, હક્ક, હીસ્સો સદરહુ જમીનમાંથી ઉઠાવી લીધેલ હોઈ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૩૩૯૪ થી તારીખ ૧૨/૨/૨૦૦૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો પૈકી ભરતભાઈ ભલાભાઈ તથા મનોજભાઈ ભલાભાઈએ સદરહુ જમીનમાં પોષાતો તેમનો તમામ લાગભાગ, હક્ક, હીસ્સો તેમના કાકા મુળજીભાઈ દવાલભાઈની તરફેણમાં જતો યાને વેવ કરેલ હોઈ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૩૫૧૯ થી તારીખ ૨૦/૮/૨૦૦૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો પૈકી મુળજીભાઈ દવાલભાઈએ તેમની હયાતીમાં તેમના વારસદારો તરીકે મંગુબેન મુળજીભાઈ પટેલ, ઉષાબેન મુળજીભાઈ પટેલ, અરુણભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ, મયુરભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ, હંસાબેન મુળજીભાઈ પટેલ, રેખાબેન મુળજીભાઈ પટેલ તથા નયનાબેન મુળજીભાઈ પટેલના નામો દાખલ કરાવેલા અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં

નોંધ નંબર-૪૩૨૬ થી તારીખ ૪/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૯) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો પૈકી મંગુબેન મુળજીભાઈ પટેલ, ઉષાબેન મુળજીભાઈ પટેલ, અરુણભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ, મયુરભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ, હંસાબેન મુળજીભાઈ પટેલ, રેખાબેન મુળજીભાઈ પટેલ તથા નયનાબેન મુળજીભાઈ પટેલનાએ સદરહુ જમીનમાં પોષાતો તેમનો તમામ લાગભાગ, હક્ક, હીસ્સો અરુણભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ તથા મયુરભાઈ મુળજીભાઈ પટેલનાની તરફેંણમાં જતો યાને વેવ કરેલ હોઈ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૪૩૨૭ થી તારીખ ૦૪/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૧૦) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો પૈકી મુળજીભાઈ દવાલભાઈએ સદરહુ જમીનમાં પોષાતો તેમનો તમામ લાગભાગ, હક્ક, હીસ્સો અરુણભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ તથા મયુરભાઈ મુળજીભાઈ પટેલનાની તરફેંણમાં જતો યાને વેવ કરેલ હોઈ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૪૩૨૯ થી તારીખ ૦૫/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૧૧) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો અરુણભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ તથા મયુરભાઈ મુળજીભાઈ પટેલનાએ સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭ પૈકી ૧૫૦૦ ચો.વાર જમીન રાજેશકુમાર વિષ્ણુભાઈ પંચાલને તારીખ ૨૭/૯/૨૦૦૭ ના રોજ વેચાણ આપેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૯૩૦ થી નોંધાવવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૫૦૬૬ થી તારીખ ૫/૫/૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭ પૈકી ૧૫૦૦ ચો.વાર જમીન મજકુર રાજેશકુમાર વિષ્ણુભાઈ પંચાલની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી.

૧૨) ત્યારબાદ સદરહુ રાજેશકુમાર વિષ્ણુભાઈ પંચાલે સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭ પૈકી ૧૫૦૦ ચો.વાર જમીન દિનેશભાઈ રામજીભાઈ પટેલને તારીખ ૨૬/૨/૨૦૦૮ ના રોજ વેચાણ આપેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૮૬૨થી નોંધાવવામાં આવેલ અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭ પૈકી ૧૫૦૦ ચો.વાર જમીન મજકુર દિનેશભાઈ રામજીભાઈ પટેલની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી.

૧૩) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીકો અરુણભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ તથા મયુરભાઈ મુળજીભાઈ પટેલનાએ સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭ પૈકી ૪૦૦ ચો.વાર જમીન દિનેશભાઈ રામજીભાઈ પટેલને તારીખ ૬/૬/૨૦૦૮ ના રોજ વેચાણ આપેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૪૫૫ થી નોંધાવવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૫૨૩૯ થી તારીખ ૧૪/૭/ ૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭ પૈકી ૪૦૦ ચો.વાર જમીન મજકુર દિનેશભાઈ રામજીભાઈ પટેલની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી.

અને આમ સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭ પૈકીની ૧૯૦૦ ચો.વાર જમીન મજકુર દિનેશભાઈ રામજીભાઈ પટેલની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી.

૧૪) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭ ની સમગ્ર જમીન અંગે મે. ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, અમદાવાદના હુકમ ક્રમાંક નંબર-ડીએસઓ/ડીઆરકે/ પુ.પ.નં.૭૨/૦૯, તારીખ ૧૬/૧૦/૨૦૦૯ તથા મે. સીટી મામલતદારશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર-આરટીએસ/કેજેપી/એસ.આર. નં./વીશી ૩૪૭૦/૦૯ થી તારીખ ૨૯/૧૦/૨૦૦૯ થી કે. જે.પી. દુરસ્તી પત્રક નંબર-૭૨ થી સદર સરવે નંબર-૨૭૦/૭ ની જમીનના સરવે નંબર-૨૭૦/૭/૧ તથા ૨૭૦/૭/૨ એમ કુલ બે ભાગમાં

વિભાજન કરેલ. જે સરવે નંબરો પૈકી સરવે નંબર-૨૭૦/૭/૧ ની ૧૫૪૭ ચો.મી. જમીન અરુણભાઈ મુળજીભાઈ તથા મયુરભાઈ મુળજીભાઈના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં તથા સર્વે નંબર - ૨૭૦/૭/૨ ની ૧૫૮૯ ચો.મી. દિનેશભાઈ રામજીભાઈ પટેલના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-૫૯૫૧ થી તારીખ ૨૯/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૧૫) ત્યારબાદ મજકુર સરવે નંબર-૨૭૦/૭/૧ ની ૧૫૪૭ ચો.મી. (સદર વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ ૧૫૧૭ ચો.મી.) જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૦૩ માં સમાવેશ થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૦ થી ૯૨૮ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ.

૧૬) ત્યારબાદ સરવે નંબર-૨૭૦/૭/૧ ને ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૦ ની જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા સારું અરજી કરતાં અમદાવાદના જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીનાએ તેમના હુકમ નંબર-સીબી/લેન્ડ-૧/એન.એ./ એસ.આર. ૧૪૬૦/૨૦૧૪ થી તારીખ ૬/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજથી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલી.

૧૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારુ પ્લાનો તૈયાર કરાવેલા અને તેવા તૈયાર તયેલા પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશનમાં હુકમ નંબર-બીએલએનટીએસ/ ઈઝેડ/૨૨૧૨૨૦/સીજીડીસીઆરવી/એ૪૪૧૯/આર૦/એમ૧ તથા રજા ચીઠ્ઠી નંબર- ૦૪૪૨૭/૨૨૧૨૨૦/એ૪૪૧૯/આર૦/એમ૧ થી તારીખ ૨/૧/૨૦૨૧ ના રોજ પ્લાન પાસ કરાવેલા છે.

૧૮) આમ તે રીતે ત્યારથી સદરહુ સરવે નંબર-૨૭૦/૭/૧ ની ૧૫૪૭ ચો.મી. (સદર વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ ૧૫૧૭ ચો.મી.) જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૦૩ માં સમાવેશ થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૦ થી ૯૨૮ ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીન મજકુર અરુણભાઈ મુળજીભાઈ તથા મયુરભાઈ મુળજીભાઈના સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી.

૧૯) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન મજકુર અરુણભાઈ મુળજીભાઈ પટેલ તથા મયુરભાઈ મુળજીભાઈ પટેલની પાસેથી બાપાશ્રી કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ ૫/૫/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૦૫૬૬ થી નોંધાવવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-.......... થી તારીખ .... ના રોજ પાડવામાં આવેલી છે અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ જમીન મજકુર બાપાશ્રી કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૨૦) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન મજકુર બાપાશ્રી કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીની પાસેથી અમો લખી આપનાર પ્રા. લી. કંપનીએ તારીખ .... ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-.......... થી નોંધાવવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર-.......... થી તારીખ .... ના રોજ પાડવામાં આવેલી છે અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ જમીન મજકુર બાપાશ્રી કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૨૧) એ રીતે ત્યારથી તે હાલ સુધી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પ્રા. લી. કંપનીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. અને એ રીતે સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનાર પ્રા. લી. કંપની સિવાય લખી આપનારનાં કુટુંબનાં સભ્યોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હક્ક હીસ્સો પોષાતો નથી.

૨૨) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો લખી આપનારે **"શુકુન પુષ્પક"** ના નામે સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે.

૨૩) સદરહુ જમીન અમો લખી આપનારેએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમાં **"શુકુન પુષ્પક"** ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે.(જેના હવે પછી આ લેખમાં **"સદરહુ પ્રોજેક્ટ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહુ પ્રોજેક્ટ સેલરમાં પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ તથા સોસાયટીના કોમન યુઝ માટેની ઓફીસ, ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર ૭ ફ્લેટ, સેકન્ડ ફ્લોર ઉપર ૭ ફ્લેટ, થર્ડ ફ્લોર ઉપર ૭ ફ્લેટ, ફોર્થ ફ્લોર ઉપર ૭ ફ્લેટ, ફીફ્થ ફ્લોર ઉપર ૭ ફ્લેટ એમ કુલ-૩૫ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે.તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.જેની આ સાથે **"એનેક્ષર-એ"** થી જોડેલી છે.

૨૪) સદરહુ **"શુકુન પુષ્પક"** સ્કીમની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ.............. ના રોજના નોંધણી નં.-.............................. થી આપેલુ છે.જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષર-બી"** થી જોડેલી છે.

૨૫) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ **"શુકુન પુષ્પક"** ની સમગ્ર સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે.આમ તે જમીનમાં બંધાઈ રહેલી **"શુકુન પુષ્પક"** નામની સ્કીમમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં......... ની પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ આશરે .... સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળ ના બાંધકામવાળી તથા સદરહુ જમીન વણ વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મી. ના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત વેચાણ આપવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો તમોને કરી આપીએ છીએ.ઉપર વર્ણવેલી યુનીટની મીલકત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં **"સદરહુ મીલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરીશીષ્ટ-૨"** માં કરવામાં આવેલું

છે તથા આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં લાલરંગની હદથી **"એનેક્ષર-સી"** બતાવેલ છે.

૨૬) અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજુરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હક્કની કાયદેસરા તપાસડાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે અને સદરહુ **"શુકુન પુષ્પક"** સ્કીમના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરી વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

૨૭) તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મીલકત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર પરીશીષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મીલકત રૂા...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા ની કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનું તમો દ્વારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મીલકત વેચાણ આપવાનું એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાએ તારીખ.............. ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલું છે.જે બાનાખત અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના સબ રજી.સાહેબની કચેરીમાં તે જ તારીખે અનું.નં.-........... ઉપર નોંધાવવામાં આવેલું છે.સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક રૂા....................../ - અંકે રૂપીયા .... પુરા માં તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ.જે વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા જુદા ચેકોથી નીચેની વિગતે ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

કુલ રૂ...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા

એ રીતેના કુલ અવેજના કુલ રૂ...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે.તે અમો એકતરફવાળાને પહોંચ્યા છે.જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળા ને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મીલકત જે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે.તે મીલકત તથા ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો તથા સદરહુ મીલકતમાના હરેક પ્રકારના હક્ક, હીસ્સા, અલાખા ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ આપનારાએ વેચાણ લેનારને વેચાણ આપી છે.તમોને વેચાણ આપેલા તે બાંધકામવાળા ફલેટોની મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમોને બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યેથી તથા બાકીની તમામ જરૂરી રકમ તથા ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીનો ચાર્જ, પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, બીલ્ડીંગ વપરાશ પરવાનગી તથા લીગલ ચાર્જીસના તથા મેઈન્ટેનન્સની રકમ તમો દ્વારા અમને ચુકવાયેથી સોંપવાનો છે.આજરોજ અમોએ તે ફલેટોની મીલકતનો પરોક્ષ કબજો તમને સોંપેલો છે.આ જમીન આ સ્કીમના હાલના તથા ભવિષ્યના બાંધકામના તમામ યુનીટોના માલીકોની સંયુક્ત અને સહીયારી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની વગર વહેંચાયેલી જમીન ગણાશે.

-: બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે કે :-

૧) સદરહુ **''શુકુન પુષ્પક''** નામની સ્કીમમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા આંતરીક રોડ-રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, પામીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા આવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપલાઈન, ગટરલાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીકલાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે યુનીટોમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધીકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ તથા સ્કીમમાની અન્ય સહ વપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે.કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમને સોંપવામાં આવેલો નથી.પરંતુ બીજા સહ યુનીટ હોલ્ડરો સાથેનો તેનો વપરાશી હક્ક બીજીતરફવાળાને આપેલો છે.

૨) સદરહુ **''શુકુન પુષ્પક''** નામની સ્કીમમાં અમો એકતરફવાળા દ્વારા **''પરીશીષ્ટ-૩''** માં દર્શાવેલી મુજબની કોમન સુવીધાઓ તથા સવલતો આપવામાં આવશે.(જેને હવે પછી આ લેખમાં ''મેનેજમેન્ટ બોડી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.) જેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સ્કીમના અન્ય તમામ સભ્યો સાથે હળીમળીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે.સદરહુ સ્કીમની આ કોમન સુવીધાઓ તથા સવલતો મેઈન્ટેનન્સ માટે અમો એકતરફવાળા દ્વારા સર્વીસ સોસાયટી એસોસીએશન કે કંપની કે બોડી રચના કરવામાં આવશે.તે સર્વીસ સોસાયટી એસોસીએશન કે કંપની કે બોડીમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સભ્ય બનવાનું છે.તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદ્દતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મકાનના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે કે તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.જો તે નીયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવીધાઓ વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવું એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહી.

૩) સદરહુ મીલકત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખીત નોટીસ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ-૧૫ માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મીલકતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનીક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનીક સત્તા મંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લોઈટસ, રીપેરીંગ અને ઉઘરાણી ક્લાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે.જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/ એસોસીએશન/કંપની) ની રચના થાય નહી, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્ય.ા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ વિગેરેની વરાડે પડતા હીસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે.તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી તમામ પરકમ ઉપર વેચનાર તે રકમ ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહી.

૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મીલકત સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે.તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી(સોસાયટી/ એસોસીએશન/કંપની) દ્વારા રચનારા નીતી નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મીલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતી નિયમોનું પાલન કરવાનું છે.તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજકટમાંના અન્ય યુનીટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ વિગેરે લેખો વેચનાર દ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે.વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવીધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ

હક્કદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હક્ક રહેશે.સુચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપભોગ કરવા સારૂ હક્કદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

૬) સદરહુ **"શુકુન પુષ્પક"** નામની સ્કીમમમાના કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદ્દતી કે લાંબી મુદ્દતનું અન્ય સ્વરૂપ નું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મકાનના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે કાયમી સ્વરૂપના ખર્ચ વિગેરે માટે જે ખર્ચ/ફાળો નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને એક તરફવાળા અથવા તો જે તે સમયે જે વહીવટકર્તા હોય તે વ્યક્તિ અગાઉથી દિવસ-૭(સાત)ની લેખીત નોટીસ આપીને તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીગ વિગેરે વાપરતા આટકાવી શકશે અને કનેક્શન પણ કાપી શકશે તથા ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી.તેમજ વાંધો લેશે તો તે ખોટો, ગેરવ્યાજબી અને રદબાતલ ગણાશે.આવું મેઈન્ટેનન્સ કાયમી સ્વરૂપનું હોવા છતાય તેની મુદ્દલ વપરાઈ જાય કે ઓછી થાય ત્યારે નક્કી થાય તેવું કોન્ટ્રીબ્યુશન સમયાંતરે ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.તેવી જાણ કર્યા પછી મેઈન્ટેનન્સ માટે એકતરફવાળાની ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટચ કમીટીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.આવી જાણ સ્કીમમાના નોટીસ બોર્ડ ઉપર નોટીસ લગાવીને પણ એકતરફવાળા તથા ભવિષ્યની મેનેજમેન્ટ કમીટી કરી શકશે.તે પુરતી જાણ ગણાશે.

૭) હવેથી સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી હાલના માલીકો દ્વારા રચવામાં આવેલી સર્વીસ સોસાયટી એસોસીએશન કે કંપની કે બોડી દ્વારા બનાવવામાં આવેલાનીતી નીયમો દ્વારા તથા મેમોરેન્ડમ, આર્ટીકલ્સ, ઠરાવો વિગેરેને આધીન તા કાયદાકીય જોગવાઈને આધીન તથા ઠરાવોને આધીન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માત્ર વાણીજ્યના

હેતુસર ભોગવે, વસે, વસાવે, સર્વીસ સોસાયટી એસોસીએશન કે કંપની કે બોડી ની પુર્વ મંજુરી મેળવીને તથા નિયત ટ્રાન્સફર ફી પ્રથમથી ચુકવીને વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપે તે માટે હક્કદાર છે.બીજીતરફવાળાને સદર મીલકત ઉપર લોન લેવાની થાય તો તે માટે એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં યુનીટ હોલ્ડર્સ સર્વીસ સોસાયટી એસોસીએશન કે કંપની કે બોડી તે અંગે જોઈતા જરૂરી ડોક્યુમેન્ટ, લખાણો, પેપરો બીજીતરફવાળાને અન્યથા યોગ્ય જણાશે તોઓ)આપશે.

૮) સદરહુ સ્કીમમાં યુનીટ હોલ્ડરોને યુનીટોનો કબજો આપવામાં ત્યારે તેમજ તે પછી અગર તેના પહેલા જ્યારથી એકતરફવાળા જણાવે ત્યારથી સ્કીમના યુનીટ ધારકોએ જ પોતાની કમીટી બનાવીને મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ જાતે કરવાનું રહેશે.ત્યાર પછી એકતરફવાળાની જવાબદારીનો અંત આવશે.

૯) સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મીલકતને સારી સ્થિતિમાં જાણવણી કરશે.તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા સીવાય અને નીતી નીયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મીલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી.

૧૦) ખરીદનારને મીલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેમની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થીતીમાં હોય. તેવી સ્થીતીમાં મીલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે.તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

૧૧) તમોએ તમારી મીલકતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નીયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે.આવો વીમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણામો સામેના રક્ષણ માટે તેમજ દૈવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે.જો મીલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેની આજુબાજ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

૧૨) આ દસ્તાવેજ હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહી ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવ્યા સીવાય ખરીદનાર સદરહુ દસ્તાવેજ હેઠળના તેમને મળેલા હક્કો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશે નહી, ખરદીનાર આ દસ્તાવેજ નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નીયમીતપણે ચુકવી આપશે.

૧૩) સરકારી, અર્ધ-સકરાકી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાધીકારી દ્વારા વખતો વખત ઘડાનારા બાયલોઝ બીલ્ડીંગ/સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નીરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બીલ્ડીંગ અને સદરહુ મીલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનવારા તમામ નીતી નીયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે.સદરહુ બીલ્ડીગમાંના સદરહુ મીલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેળરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નીયમીતપણે ચુકવશે.

૧૪) સદરહુ મીલકત કે સ્કીમ કે તેના ભાગેની કે પ્રોજેક્ટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મીલકતમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

૧૫) સદરહુ યુનીટમાં તથા સ્કીમમાં લાઈટ કનેક્શન અંગે ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ કંપની/ અન્ય કંપનીમાં જે કોઈ રકમ વીજળી વપરાશ સારૂ ભરી હોય કે ભરવી પડે તે બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં/અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં બાંધકામના પ્લાન પાસ કરાવવા માટે એકતરફવાળાએ જે કોઈ રકમ ભરેલી હોય તે ઉપરાંત જે ખર્ચ કરેલો હોય તે બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે.

૧૬) બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી/આપ્યેથી તે મીલકત અંગેના લાઈટબીલ, મેઈનેટન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કમાં પાણી ભરવાના ઈલેક્ટ્રીક પંપો, પ્રેશર પંપ, સીડી, પેસેજ તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ, સીક્યોરીટી સ્ટાફનો ખર્ચ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ચુકવવા બંધાયેલા છે.આ રકમ ચુકવવા અંગેની તમામ જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને મેળવી લેવાની છે.તે માટે પત્રવ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા એકતરફવાળા કે મેનેજીંગ કમીટીના હોદ્દેદારો બંધાયેલા નથી.લેટ પેમન્ટ અંગેનો જે દંડ એકતરફવાળા દ્વારા કે મેનેજીંગ કમીટ દ્વારા નક્કી થાય તે બીજીતરફવાળાએ વીના તકરારે ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરીશીષ્ટમાં જણાવેલી મીલકતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય સદરહુ જમીનમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હક્કો સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજી તરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ કે સ્કીમના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હીત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહી.તેની સંપુર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે.એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાની તમામ મીલકતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં

સુધી તે તમામ મીલકતોનો સંપુર્ણ કંન્ટ્રોલ તથા તમામ હક્ક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે.બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમાં કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

૧૮) બીજીતરફવાળાને તેઓ દ્વારા આ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલી મીલકતની પુરી કિંમત ચુકવાયા પછી જ તથા બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ તેમણે ખરીદવાની મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્કપ્રાપ્ત થશે.ત્યારે જ સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવશે.પરંતુ બીજી તરફવાળાને આ સ્કીમમાની સુવીધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાંણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક્ટ લાઈનો, સીડી, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમાં સહીયારા અને સામુહીક હક્ક સીવાય કોઈ આગવો માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી.બીજીતરફવાળા આ સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃતી સામે કે અન્ય યુનીટોનો નીકાલ/ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા તકરાર કરી સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે તેની તેઓ એકતરફવાળાને ખાત્રી આપે છે.

૧૯) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મીલકત અંગે આ પ્રકારના વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે યુનીટોની મીલકત, રીઝર્વ પાર્કીંગ પ્લેસ, ટેરેસ, માર્જીન્સ, હોર્ડીંગની જગ્યાઓ, જાહેરાતની તથા ડીસપ્લે કરવાની જગ્યાઓ વિગેરે વેચાયા વગરની હોય તથા જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરની હોય તથા જેનો એકતરફવાળા દ્વારા નીકાલ થયો ના હોય તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી શકશે.તેવી અન્ય મીલકતોમાં બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક, હીત નથી કે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો નથી.

૨૦) મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયેથી આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મીલકત વેચાણ વગરની હોય તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીકી માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે.તેવી અન્ય મીલકતોમાં બીજીતરફવાળાને

કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે.

૨૧) બીજીતરફવાળાએ મીલકતનો કબજો મળ્યા પછીના અથવા એકતરફવાળાએ કબજો આપવાની તૈયારી બતાવી હોય તે તારીખથી તમામ વેરાઓ ચુકવવાના છે.સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ યુનીટ ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે.આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા માર્જીનની જગ્યામાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને યુનીટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઈલેક્ટ્રીક્ટ મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ સ્કીમના ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ તેની બીજીતરફવાળ ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સારૂ એકતરફવાળાને ત્યાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચા કરવા માટેની રકમ તરીકે અગાઉથી જમા કરાવવાની છે.સમગ્ર સ્કીમ બંધાઈ/વેચાણ જતા એકતરફવાળા આવી રકમ (ખર્ચ બાદ થઈને વધી હોય તે) રચાનાર સોસાયટી/ એસોસીએશનમાં જમા કરાવશે અને ત્યારબાદ સોસાયટી/એસોસીએશન તથા કમીટી તે રકમનો આવી સામાન્ય સુવીધાઓની જાળવણી સારૂ વહીવટ ..૨૦.. કરશે.મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડ્યે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી તો સ્કીમમાંની કોમન સુવીધા વાપરવાનો હક્ક બીજીતરફવાળા તથા મીલકતના કબજેદાર ગુમાવશે.જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એકતરફવાળા

મુળ ફંડ (કોપર્સ)વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાય ગયા પછીથી આવુ અગરતો એકતરફવાળા ઈચ્છે તે પછીથી મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ જુદાજુદા તમામ યુનીટોના માલીકો બહુમતીથી નક્કી કરે તે પ્રકારે યુનીટના માલીકો વતી સોસાયટી/ એસોસીએશને જાતે કરવાનું છે.

૨૨) જ્યા સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા આ મીલકતની કિંમત તથા કોમન ખર્ચની અને અન્ય તમામ રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી નહી ચુકવાયેલી રકમ પુરતો એકતરફવાળાનો સદરહુ મીલકત ઉપર પ્રથમ લીયન અને પ્રથમ ચાર્જ (બોજો) રહેશે તથા તેવી રકમ વસુલ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક એકતરફવાળા ધરાવશે અને તેની તમામ રકમ ચુકવાયેથી એકતરફવાળા તેની પહોંચ આપશે. પછી તેવું એકતરફવાળાનું પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ આપોઆપ નાબુદ થશે. જો બીજીતરફવાળા તે ચુકવવામાં કસુર/વિલંબ કરશે તો એકતરફવાળા બીજી તરફવાળાને મીલકત તથા કોમન હક્કવાપરતા અટકાવી શકશે.

૨૩) બીજીતરફવાળાને મીલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થીતીમાં હોય, તેવી સ્થીતીમાં તે મીલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને એકતરફવાળાની કોઈજ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને મીલકતના વપરાશથી કે અયોગ્ય વર્તનથી નુકશાન પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે.

૨૪) બીજીતરફવાળા તેમની મીલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી. જેનાથી મીલકતના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

૨૫) બીજીતરફવાળા તેમજ તેમને આપવામાં આવનારી મીલકતના ઓક્યુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ/એનોયન્સ થાય.બીજીતરફવાળાએ તેનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.

૨૬) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મીલકત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર તેમના ધંધાના હેતુ માટે જ આ મીલકત વાપરવાની છે.તેઓ રહેણાંક, ધાર્મિક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી.તેમજ તે જ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

૨૭) બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી.ઉપરાંતમાં સ્કીમની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહી.તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમા કોઈ ફેરફાર કરશે નહી.તેમજ મીલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહી.એરકન્ડીશ્નર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ તેઓ મુકશે.

૨૮) બીજીતરફવાળાને મીલકતનો કબજો સોપ્યા પછી પણ જો સ્થાનીક સંસ્થાઓના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર કે તેમના મીલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવો કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે.પરંતુ તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહી.

૨૯) બીજીતરફવાળા પોતાની મીલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી.તેમજ અન્ય મીલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/ મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

૩૦) એકતરફવાળાની તથા મેનેજમેન્ટ કમીટીની આ દસ્તાવેજમાંની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહી.તેમજ તેવા વિલંબથી એકતરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહી.

૩૧) બીજીતરફવાળાના આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે જો એકતરફવાળાએ કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે, તો તેનાથી બીજીતરફવાળા ને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે.તેનું રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી એકરતરફવાળાની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે.જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭ (સાત) દિવસ પછી બીજીતરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ)ગણાશે.

૩૨) જો એકતરફવાળાને ચુકવણી રકમ વ્યાજબી તક આપ્યા છતાંય બીજીતરફવાળા સમયસર ચુકવવામાં કોઈપણ કારણસર બેદરકારી દાખવશે, ચુક કરશે કે નહી ચુકવે (કબજો આપ્યા પહેલા કે આપ્યા પછી) અને/અથવા જો બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજની અન્ય સમજુતીઓનું પાલન કરેલું નહી હોય, કે ભંગ કરેલો હશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ (કિંમતના ૧૦ ટકાનો વહીવટી ખર્ચ આપી) એકતરફવાળા પરત કરી શકશે અને આ કરારનો આપોઆપ અંત આવશે, વેચાણ રદ બનશે તથા એકતરફવાળા અન્યને વેચી/ટ્રાન્સફર કરી શકશે.

૩૩) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ડેવલપમેન્ટ થવાનું હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારે તમામ સાથ સહકાર આપશે.

૩૪) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન, સદરહુ મીલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ્સ, મંજુરીઓ, બ્રોશર્સ, લે-આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે તથા ખરીદનારે સદરહુ મીલકતનું બુકીંગ કરાવતી વખતે ભરેલા એપ્લીકેશન ફોર્મની નકલ મેળવી લીધેલી છે અને તેમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે અને તેવી શરતો અને સમજુતીઓ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને તે એપ્લીકેશન/બુકીંગ ફોર્મ/બાનાખત આ વેચાણ દસ્તાવેજનો એક ભાગ ગણાશે.

૩૫) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મીલકતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે.તેનો તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી.તમોએ હવે પછી સદરહુ મીલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થીતીમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે.

વધુમાં એકતરફવાળા એ જણાવેલું છે તથા બીજી તરફવાળા સંમત છે કે :-

૧) તમો જાણો છો કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલ ટોઈલેટ, પાણીની પાઈપો વિગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે.તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે.પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેઓ પ્રવાહી પદાર્થ છે.ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે.આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સીવાય પણ સંભવી શકે છે.જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે કે ગમે ત્યારે થઈ શકે વળી દેવ કૃત્યો જેવા કે અતીશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી વિગેરે તથા અન્ય કારણોસર બીલ્ડીંગને તથા ખરીદનારના યુનીટને નુકશાન થાય અને/અગર કોઈનું મૃત્યુ થાય કે શારીરીક માનસીક ઈજા થાય કે ખોડ આવે, તો તે માટે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનારને ખરીદનારાએ કોઈપણ પ્રકારે (દીવાની કે ફોજદારી કે અન્ય રીતે)

જવાબદાર ગણાવવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી.તે માટે તે હક્કદાર નથી.તે બાબત ખરીદનાર બીનશરતી રીતે અને કાયમ માટે કબુલ રાખે છે.

૨) અમોએ તમોને જણાવેલું છે કે આ મીલકતની દિવાલ સીંગલ ઈટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તે દિવાલમાં તમે જો નવા કબાટો વિગેરે મુકાવવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલને નુકશાન થાય.આમ તે અંગે તમોએ તથા તે દિવાલની પેલી બાજુએ અડોઅડ આવેલા મીલકતના વપરાશ કર્તા અને માલીકે એકબીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને તેના ઉપયોગ અંગે પરસ્પર સંપ અને સહકાર થી વર્તવાનું છે.તેવી નુકશાની/અડચણ માટે અમો જવાબદાર નથી.

૩) સદરહુ યુનીટમાં પતરાના શટર્સ નાખવામાં આવેલ છે.તેના પતરાને ચોમાસામાં ભેજના કારણે કાંટ લાગે અને તે કટાય, તે બાબત સામાન્ય છે.તે વખતે/તે પછી શટર્સ વાખતા/ વાપરતા તકલીફ થાય તે સ્વાભાવીક છે.આમ તે સામે તમોએ ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ એકતરફવાળા સામે કરવાની નથી. એકતરફવાળા તે માટે જવાબદાર બનશે નહી, તેમાં તમારી સંમતી છે.

૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે **"શુકુન પુષ્પક"**સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે.તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

૫) સદરહુ મીલકત તમોએ વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી હોય તો અમારી અગર તો ભવિષ્યમાં રચનાર સોસાયટી/કંપની/વહીવટકર્તાઓની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે, તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે, તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ન હોય તો મીલકતની માલીકી કે કબજો ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી.તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મીલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમોએ સ્કીમના નીતીનીયમોનું પાલન કરવાનું છે.તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી કે મનદુઃખ કરવાનું નથી.

૬) ભવિષ્યમાં મીલકતના માલીકે સ્કીમમાં પુરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવીધાઓ જેવી કે પાણીની સુવીધા, સફાઈની સુવીધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવીધા, લાઈટનું બળતણ ખર્ચ, સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ, જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનન્સ, અંડર ગ્રાઉન્ડ ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેક્ટ્રીક્ટ મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ, લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ/ બદલાવ વિગેરે સારૂ તમોએ હવે પછી ઉચ્ચક જે રકમ નક્કી થાય તે અમો એકતરફવાળાને અથવા તો ભવિષ્યમાં રચાનાર સોસાયટી/કંપની/ વહીવટકર્તાઓને ચુકવી આપવાની છે અને સોસાયટી/કંપની/વહીવટકર્તાઓએ તે રકમના વ્યાજ અને મુદ્દલમાંથી આવો ખર્ચ કરવાનો છે.ભવિષ્યમાં સોસાયટી નક્કી કરે તેવી વધારાની રકમ તે રીતે ચુકવવામાં તમો બંધાયેલા છો.જો તમો તેમાં કસુર કરસો તો સોસાયટી કે સંસ્થા કે સભ્ય તમોને કોમન સુવીધાનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે.

૭) વધુમાં તમો લખાવી લેનાર સાથે કાર/મોટરસાયકલ પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા છે.જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી.તે તમો વેચાણ લેનારાઓએ સંપુર્ણ પણે માન્ય રાખેલ છે.જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાએ વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે વાંધો વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર તેવું કોઈ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદ બાતલ થાય છે. ફ્લેટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

૮) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરીણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીમાં, અથવા સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે.તેવી રકમ ચુકવવામાં બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. એકતરફવાળાની તેની જવાબદારી રહેશે નહી.

૯) સદરહુ મીલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધ-સરકારી જેવા કે ગવર્મેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષ ધારો, શીક્ષણ વેરો તથા સ્કીમમાંનો વહીવટી ખર્ચ વેચાણ આપનારે ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે.હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની/બીયુ પરમીશન આવ્યા તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ તથા સ્કીમમાનો વહીવટી ખર્ચાઓ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

૧૦) એકતરફવાળા આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદન બીન જોખમી અને નાકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

૧૧) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજક્ટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદીન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પ્રકારની લોન લીધી નથી.તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

૧૨) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મીલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી.સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મીલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

૧૩) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મીલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈત્તર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

૧૪) હવેથી સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકતનું યુનીટ વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટા માં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે, જેથી તેમાં હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીનો કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હીત, હીસ્સો રહ્યા નથી, જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહી.

૧૫) વધુમાં સદર યોજના માટે હાલ જે એફએસઆઈ છે.તે મુજબ પ્લાન પાસ કરાવીને પ્રમોટર યાને એકતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટ મુકેલ છે અને બાંધકામ કરેલ છે.જેથી કરીને જો કોઈ વધારાની ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફએસઆઈ હોય તો તેવી એફએસઆઈ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને એટલે કે સોસાયટીની રહેશે અને તેમાં એકતરફવાળા નો કોઈ હક્ક રહેશે નહી.વધુમાં એકતરફવાળા બાહેધરી આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે વપરાશ પ્રમાણપત્ર(બીયુ) પરમીશન આવ્યા બાદ પ્રોજેક્ટના તમામ કોમન રોડ રસ્તા કોમન પ્લોટ ટેરેસ વિગેરેની સંપુર્ણ માલીકી એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

૧૬) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનેક્ષ્ચર-ડી"** દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

૧૭) બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મીલકતના અગર તો મીલકતના સ્ટ્રક્ચરમાં ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું

ધ્યાનમાં લાવે, તો જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળા ના કાબુની બહાર હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધીકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(સી) કેટલીક કુરતી લીધે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુરી કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવીક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(ડી) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેસ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સ ની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/ મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહી.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલ મેઈન્ટેન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) બીજીતરફવાળા મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મીલકત ના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે ટોઈલેટમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેના કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

૧૮) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને કોમન હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

૧૯) વધુમાં સદરહુ જમીનના વેચાણ હક્કો ટાઈટલ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો, ખાત્રીઓ, સહીઓ, ચીજો, એફીડેવીટો, બોન્ડો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધીકાઓ ઈત્યાદીને જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો, ખાત્રીઓ, સહીઓ, ચીજો, એફીડેવીટો, બોન્ડો વિગેરે વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારની વિનંતીથી કરી આપશે.

૨૦) બીજીતરફવાળાને ખબર છે કે તથા તેઓ કબુલ રાખે છે કે સદરહુ મીલકતમાં તથા પાસ થયેલા પ્લાનથી જે માઈનોર વેરીએશન થયેલું છે.તેમાં બીજીતરફવાળા પોતાની સંમતી આપે છે.

૨૧) આ સ્કીમમાં યુનીટ વિગેરે અમોએ બનાવેલા/બનાવવાના છે.તમોએ ભવિષ્યમાં તેવા કે અન્ય ઉપયોગો કે વપરાશ સામે કોઈ વાંધો લેવાનો નથી.તમે જાણો છો કે જ્યાં યુનીટ હોય ત્યાં માણસોની વધુમાં માત્રામાં અવર જવર થાય.તેવી અવર જવરના લીધે કોઈક વાર કોઈને લાભ થાય અને કોઈક વાર કોઈને ગેરલાભ થાય.ઘણી વખત તેનાથી ઉપદ્રવ થતો પણ લાગે.પરંતુ તે સ્કીમમાંના મોટા ભાગના ધંધાર્થીઓની આવક આવી અવર જવરથી વધતી હોય છે.ધંધાના વિકાસ માટે માણસોની અવર જવર જરૂરી હોય છે.તમોએ ભવિષ્યમાં તેવા વપરાશ કે અવર જવર અંગે કોઈજ વાંધો લેવાનો નથી કે લઈ શકશો નહી.

૨૨) તમોએ તમારી મીલકતનો તથા માલ સામાનનો તમારી ખર્ચે નીયમીત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપની માંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે.આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણામો સામેના રક્ષણ માટે તેમજ દેવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે.તેનાથી પાડોશીને થતાં નુકશાનનો વીમો પણ ઉતરાવવાનો છે.જો મીલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુવાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વીમામાંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

૨૩) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતના કારણે બાંધકામનું આયુષ્ય પુરૂ થવાના કારણે અને/ અથવા સ્વેચ્છાથી જો સદરહુ બીલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બાંધનાર બીલ્ડીંગના આટલા ક્ષેત્રફળનું યુનીટ તે જ માળે હક્ક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહ માલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.આમ બાંધકામ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો હક્ક તમારો રહેશે તથા મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. માટેની વગર વહેંચાયેલી જમીનનો તમારો હક્ક રહેશે.

૨૪) સદરહુ મીલકતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ તેથી તમો વેચાણ લેનારએ બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં તમો વેચાણ લેનારએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

૨૫) મજકુર યોજનાનું આજદીન જેટલી એફએસઆઈ પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે.તેમાં સદરહુ આયોજનના આ કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટનો સમાવેશ થયેલ છે.ભવિષ્યમાં તેના પક્ષનાને ટીડીઆર દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફએએસઆઈ ની સંપુર્ણ માલીકી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને તે બાબતે ભવિષ્યમાં તેવી એફ.એસ.આઈ. અંગે અમો પહેલા પક્ષના કોઈ પણ જાતનો ક્લેઈમ કરીશું નહી અને ભવિષ્યમાં તેવા એફ.એસ.આઈ કે તેવા કોઈ ટેરેસ રાઈટ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી તેવા તમામ રાઈટસો સોસાયટીના રહેશે અને આ અંગે પહેલા પક્ષનાએ ક્યારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વીરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદ બાતલ થાય સહી.

૨૬) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા, તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો, પ્રમોટર્સનો રહેશે નહી તેનો તમામ હક્ક સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

૨૭) સદરહુ મીલકત કે આ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર આજની તારીખે અમો લખી આપનાર સીવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હીત રહેલા નથી.ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અ.મ્યુ.કો. તરફથી અથવા કાયદા કાનુન સરકારી વટહુકમ આદેશ જાહેરનામા હેઠળ લખી આપનારને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.આમ લખી આપનારના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધીકાર ધરાવે છે.

૨૮) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો વેચાણ લેનારના નામે તમારા ખર્ચે રેવન્યુ એન્ટ્રી પડાવવા સારૂ અમો લખી આપનારને જ્યાં જ્યાં સહીઓની જરૂરીયાત ઉભી થાય ત્યાં ત્યાં અમો લખી આપનારે અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

૨૯) અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને આજરોજ સદરહુ મીલકત અંગેના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની ઝેરોક્ષની નકલો સોંપેલ છે.

૩૦) સદરહુ મીલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાનથી નીવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ સને-૨૦૧૬ રેરામાં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૩૧) સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગેની કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થીત થશે તો તેવી તકરારોનું નીવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે અમદાવાદ શહેરની હુકુમત ધરાવશે.

૩૨) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોઈ તેટલા પુરતી અને આ અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે.આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૩૩) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ રસ્તા કોમન પ્લોટ કોમન બાંધકામ વિગેરેની કુલ જે કોઈ જમીન છે.તે દરેક ફ્લેટને હીસ્સે આવેલ વગર વહેંચાયેલ જમીન/ બાંધકામનો વપરાશી હક્ક તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરને વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ વિગતે આપવામાં આવેલ છે અને આવી કોમન તમામ સુવીધાઓની માલીકી ભવિષ્યમાં રચાનાર સર્વીસ સોસાયટીની અને તે અંગે જરૂરી કરાર અમો એકતરફવાળા રચાનાર સોસાયટીની કરી આપવા બંધાયેલ છીએ.

૩૪) સદરહુ સમગ્ર મીલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ અને કોઈપણ પ્રકારના બોજા વગરના હોવા અંગેનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ વિરલ એન. શાહ નું તારીખ.૦૮/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજનું મેળવેલ છે.જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંતોષ છે જે તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૫) સદરહુ વેચાણ વાળી મીલકત સરકારશ્રી તરફથી નક્કી કરવામાં આવેલ અશાંત વિસ્તારની યાદીમાં સમાવેશ થતો ન હોઈ અશાંત ધારા હેઠળ કોઈ પરવાનગી લાવવાની જરૂરીયાત રહેતી નથી.

૩૬) સદરહુ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મીલકત અંગેના તમામ અસલ દસ્તાવેજો કાગળો, ઝેરોક્ષો, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

૩૭) બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે આ યુનીટ અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે/થવાના છે, તેનું તેઓએ પાલન કરવાનું છે.

૩૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતાં સરકારી વેરા, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી.ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પ

ડ્યુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે.

પરિશિષ્ટ

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સરવે નંબર - ૨૭૦/૭/૧ ની ૧૫૧૭ ચો.મી. ને ટી.પી. સ્કીમ નંબર - ૧૦૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૫૦ પૈકીની ૯૨૮ ચો.મી. ની રહેણાંકના હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આવેલ **"શુકુન પુષ્પક"** *નામની સ્કીમ બાંધવામાં આવેલ છે તેમાં ....* **ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.........** *ની પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ આશરે ....* **સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા)** *ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી તથા સદરહુ જમીન વણવહેંચાયેલ ....* **સ.ચો.મી.** *ના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત....*

ખુંટચાર ની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- ....

પશ્ચિમે :- ....

ઉત્તરે :- ....

દક્ષિણે :- ....

સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સને-૨૦૨૨ ના અરસામાં થયેલ છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગભાગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, અમદાવાદ મુકામે કરી આપેલો છે.જે આપણને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :-

અત્રે................................મતુ અત્રે...............................શાખ

લખી આપનાર **સાક્ષી**

શુકુન પ્રોપર્ટીઝ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ

ના વતી તેના ડીરેક્ટર

શ્રી પિયુષ હસમુખભાઈ કંસારા

.... ૧................................

૨................................

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

-: મિલકતનું પોસ્ટલ એડ્રેસ :-

ફ્લેટ નં........, **"શુકુન પુષ્પક"**, *નિકોલ, તા. અસારવા, જી.અમદાવાદ.*

લખી આપનાર/વેચનાર **લખાવી લેનાર/ખરીદનાર**

શુકુન પ્રોપર્ટીઝ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ

ના વતી તેના ડીરેક્ટર

શ્રી પિયુષ હસમુખભાઈ કંસારા

....

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

-: મિલકતનું પોસ્ટલ એડ્રેસ :-

ફ્લેટ નં........, **"શુકુન પુષ્પક"***, નિકોલ, તા. અસારવા, જી.અમદાવાદ.*

લખી આપનાર/વેચનાર **લખાવી લેનાર/ખરીદનાર**

શુકુન પ્રોપર્ટીઝ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ

ના વતી તેના ડીરેક્ટર

શ્રી પિયુષ હસમુખભાઈ કંસારા

....