વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે મીઠીપુરની સીમની ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭ (ખોખરા-મહેમદાવાદ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૯ પૈકી (જુના સર્વે નંબર-૨૪ પૈકી તથા ૨૫ પૈકી) ની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નંબર-૪૮૬ પૈકી ૧૨૫૬૦.૧૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની કાયમી જાથુના ભાડાપટ્ટાની બિનખેતીની જમીન (અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના રેકર્ડ મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-(૨૪+૨૯+ ૬૨+૬૩)/ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-સી/૨ તરીકે ઓળખાય છે) ઉપર બંધાયેલ **"SHARANAM SQUARE"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.......... માં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-........... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

'એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર	:	**"SHARANAM SQUARE LLP"** **(PAN : AEMFS 4471 F)** એ નામની લિમિટેડ લાયબિલીટીઝ પાર્ટનરશીપ ફર્મ કે જેનો એલ.એલ.પી. આઈડેન્ટીફીકેશન નંબર-**AAX-3060** થી નોંધાયેલ એલ.એલ. પી. ફર્મ છે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :- ઈ-૫૦૧, ફીફથ ફલોર, શર્ણમ સ્માર્ટ સ્પેશ, અનુપમ સીનેમા સામે, ખોખરા, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :- અંકીતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ **(Aadhaar - 2770 5850 6620)** પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ, રહેવાસી : એ/૯૦૨, પરિશ્રમ ટાવર, અંકુર ક્રોસ રોડ, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩ જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એકતરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર એલ.એલ.પી. (લિમીટેડ લાયાબ્લીટી પાર્ટનરશીપ) ના હાલના તથા વખતો વખતના વહીવટકર્તા, ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે
બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર	:	.... **(PAN -)** **(Aadhaar -)** પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ, રહેવાસી : ....

....
જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

// <u>જત</u> //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે મીઠીપુરની સીમની ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭ (ખોખરા-મહેમદાવાદ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૯ પૈકી (જુના સર્વે નંબર-૨૪ પૈકી તથા ૨૫ પૈકી) ની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નંબર-૪૮૬ પૈકી ૧૨૫૬૦.૧૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની કાયમી જાથુના ભાડાપટ્ટાની બિનખેતીની જમીન (અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના રેકર્ડ મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-(૨૪+૨૯+ ૬૨+૬૩)/ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-સી/૨ તરીકે ઓળખાય છે) ઉપર બાંધાયેલ **"SHARANAM SQUARE"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.......... માં .... ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-........... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત સીટી સર્વે રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મિલ્કત છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સમગ્ર જમીનના કાયમી જાથુના ભાડાપટ્ટેદાર **"ASHIMA LIMITED"** એ નામની કંપની પાસેથી ટી.પી.સ્કીમ

નંબર-૭ (ખોખરા-મહેમદાવાદ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૯ પૈકી (જુના સર્વે નંબર-૨૪ પૈકી તથા ૨૫ પૈકી) ની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નંબર-૪૮૬ પૈકી ૧૨૫૬૦.૧૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની કાયમી જાથુના ભાડાપટ્ટાના હક્કો વાળી બિનખેતીની જમીન (અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના રેકર્ડ મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-(૨૪+૨૯+ ૬૨+૬૩)/ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-સી/૨ તરીકે ઓળખાય છે) અમો એકતરફવાળા યાને કે **"SHARANAM SQUARE LLP"** એ નામની લિમિટેડ લાયબિલીટીઝ પાર્ટનરશીપ ફર્મ એ રજીસ્ટર્ડ ડીડ ઓફ એસાઈમેન્ટના દસ્તાવેજથી રાખેલ. આ ડીડ ઓફ એસાઈમેન્ટ મે.અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૪૩૨૩ થી તારીખ-૩૧-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે બદલની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૭૫૬ થી તારીખ-૧૬-૦૪-૨૦૨૨ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મે.અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના **(1) Case No-BLNTI/EZ/151022/CGDCRV/A6614/R0/M1, Rajachitthi No-07400/151022/A6614/R0/M1** થી **Block-A+B** તથા **(2) Case No-BLNTI/EZ/151022/ CG DCRV/A6615/R0/M1, Rajachitthi No-07401/1510 22/A6615/R0/M1** થી **Block-C+D** થી તારીખ-૦૩-૦૨-૨૦૨૩ ના રોજથી પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બિનખેતીની મંજુરી અનુસાર અમોએ **"SHARANAM SQUARE"** ના નામે 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 રજીસ્ટ્રેશન નંબર-.. થી નોંધણી થયેલ છે.

તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી સદરહુ મીલક્તનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે પરંતુ સદરહુ મીલક્તનો 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 બીજીતરફ વાળાને 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-૭ (ઓઢવ) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજથી નોંધાયેલ છે તે મુજબ આજરોજ તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત સ્વીકારી અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મીલકત તમોને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપીએ છીએ તથા સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે. જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

// <u>અવેજની વિગત</u> //

રૂા.................../-	અંકે રૂપિયા ....પુરા .... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી તારીખ ....ના રોજથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા

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

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

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 એલ.એલ.પી. (લિમીટેડ લાયાબ્લીટી પાર્ટનરશીપ) ના હાલના તથા વખતો વખતના વહીવટકર્તા, ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરેનો કોઈ હક્ક, દાવો, હીસ્સો નથી.

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

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

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

સદરહુ મિલ્કતની સ્થળ, સ્થિતિ, બાંધકામની ગુણવત્તા તથા બાંધકામ ના માપતાલની તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ ચકાસણી

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

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

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનીટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને પાર્કીંગ મળી રહે

તેવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનામાં ટ્રાફીક ન્યુશન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી કરવામાં આવનાર છે જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી તથા તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહી તે મુજબ લખાવી લેનારે ભવિષ્યમાં પોતાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા સદર 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 નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

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

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

સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની કુલ જમીનમાં તમારો અન્ય સભાસદો સાથે સામુહીક રીતે વાપરવાનો હક્ક છે, આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું

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

અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના રેકર્ડ મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-(૨૪+૨૯+ ૬૨+૬૩)/ પૈકીની જમીનમાં ૬૦ ફુટનો એપ્રોચ રોડમાંથી સબ પ્લોટ નંબર-સી/૧ ની જમીનના માલીકોને અવર જવર માટેના રસ્તાના હક્કો રહેશે જે તમો બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર છે.

પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ લગાવવામાં આવેલ છે અને તે માટે પેસેજ તથા દરેક યુનીટમાં પાણીના સ્પ્રીકલર્સ લગાવેલ છે તેથી એલોટી આથી ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપે છે કે તે સદરહુ સીસ્ટમને નુકસાન પહોંચાડશે નહી અને જો એલોટીની બેદરકારીથી નુકસાન થશે તો તેના ખર્ચ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તેની જ રહેશે.

વધુમાં પ્રમોટર સદરહુ સ્કીમ/યોજનામાં ઈલેક્ટ્રીક સબ સ્ટેશન મુકવા માટે ઈચ્છા ધરાવતા હોય, જે અંગે સદરહુ સ્કીમ/યોજનાની સહિયારી સુખ-સગવડો, સવલતોમાં એટલે કે કોમન પ્લોટોમાં

અને/અગર પ્રમોટરને યોગ્ય લાગે તેવી જગ્યા ઉપર સબ સ્ટેશન મુકવા/મુકાવવા સંપૂર્ણપણે હક્કદાર છે તથા તેવા ઈલેક્ટ્રીક સબ સ્ટેશન મુકવા માટે કરવા પડતા તમામ પ્રકારના કરારો, લખાણો, દસ્તાવેજો, ભાડાપટ્ટાના કરારો વિગેરે જે કાંઈપણ ઓથોરીટી, સરકારી અર્ધસરકારી કચેરી, સ્થાનિક સંસ્થાઓ સાથે કરવા/કરાવવા હક્કદાર છે અને રહેશે, જે બાબતની એલોટી આજરોજ અને ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની રહેશે નહિ. જે બાબતની એલોટી પ્રમોટરને ચોક્કસપણે ખાત્રી તથા બાંહેધરી લખી આપી બંધાય છે.

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 નહી તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી તેમજ સાચવણી કરવા સારૂ ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો રહેશે.

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

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

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

સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતમાં શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસ, જી.એસ.ટી. ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક

કનેકશન ચાર્જીસ, ગેસ કનેકશન, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમનો સમાવેશ થતો નથી આવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

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

// પરિશિષ્ટ //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે મીઠીપુરની સીમની ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭ (ખોખરા-મહેમદાવાદ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૯ પૈકી (જુના સર્વે નંબર-૨૪ પૈકી તથા ૨૫ પૈકી) ની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નંબર-૪૮૬ પૈકી ૧૨૫૬૦.૧૯ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની કાયમી જાથુના ભાડાપટ્ટાની બિનખેતીની જમીન (અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના રેકર્ડ મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-(૨૪+૨૯+ ૬૨+૬૩)/ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-સી/૨ તરીકે ઓળખાય છે) ઉપર બંધાયેલ **"SHARANAM SQUARE"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.......... માં .... ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-........... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને ફાળે આવતી વણ વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મીલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફ વાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને તંદુરસ્ત હાલતમાં, સભાન અવસ્થામાં લખી આપેલ છે જે અમો એકતરફવાળા એલ.એલ.પી. (લિમીટેડ લાયાબ્લીટી પાર્ટનરશીપ) ના હાલના તથા વખતો વખતના વહીવટકર્તા, ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ , માહે............., સને ૨૦૨૩ ના દિને.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

"SHARANAM SQUARE LLP"
એ નામની લિમિટેડ લાયબિલીટીઝ
પાર્ટનરશીપ ફર્મ ના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
અંકીતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ ....

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ....

(૨) ....

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનારની સહી તથા ફોટો</u>

"SHARANAM SQUARE LLP"
એ નામની લિમિટેડ લાયબિલીટીઝ
પાર્ટનરશીપ ફર્મ ના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
અંકીતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ

....

<u>બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનારની સહી તથા ફોટો</u>

....

// મિલ્કતની વિગત //

ગામ મોજે મીઠીપુરની સીમની ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭ (ખોખરા-મહેમદાવાદ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૯ પૈકી (જુના સર્વે નંબર-૨૪ પૈકી તથા ૨૫ પૈકી) ની જમીનનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નંબર-૪૮૬ પૈકી ૧૨૫૬૦.૧૯

ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની કાયમી જાથુના ભાડાપટ્ટાની બિનખેતીની જમીન (અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના રેકર્ડ મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-(૨૪+૨૯+ ૬૨+૬૩)/ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-સી/૨ તરીકે ઓળખાય છે) ઉપર બંધાયેલ **"SHARANAM SQUARE"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.......... માં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-........... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

"SHARANAM SQUARE LLP"
એ નામની લિમિટેડ લાયબિલીટીઝ
પાર્ટનરશીપ ફર્મ ના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
અંકીતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ ....

<u>બીજીતરફવાળા-વેચાણ લેનાર :-</u>

....

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 મીઠીપુરની સીમમાં આવેલ સ્કીમ કે જે **"SHARANAM SQUARE"** નામની ઓળખાય છે તેના યુનિટ નંબર-........... ની બાંધકામવાળી મીલક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ .... ચોરસમીટરટ (રેરા કારપેટ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મીલક્ત 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 એર્ટની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬.	પાવર ઓફ એર્ટનીના લેખમાં પાવર ઓફ એર્ટની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નીશાન કરેલ છે ?	
૭.	પાવર ઓફ એર્ટનીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮.	ઓળખણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	

ઓળખાણ આપનારને પૂછવાના 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 ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

"SHARANAM SQUARE LLP"
એ નામની લિમિટેડ લાયબિલીટીઝ
પાર્ટનરશીપ ફર્મ ના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
અંકીતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ   ....

સાક્ષીઓ :- (૧).......................   (૨)......................