વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૯૩/૨/૨ ની ૮૨૩૦ ચોરસમીટર ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૭૯ (વટવા–૭) માં થતા તેની રૂઈએ ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૪/૨ ની ૪૯૩૮ ચોરસમીટર ની મલ્ટીપરપઝ બીનખેતી ની જમીન ઉપર આવેલ **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"........"ના ......માળે આવેલ દુકાન/ફલેટ નંબર......ની.......ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેમા .... ચો.મી. ની બાલ્કની તથા .... ચો.મી. ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સદરહું **"આદર્શ લોટસ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ....ચોરસમીટરની જમીન હકક તેમજ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા વપરાશી હકકોસહીતની મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કીમત રૂા.........../– અંકે રૂપિયા.........................પુરાનો

એક તરફવાળા :– **અક્ષત કોર્પોરેશન** એ નામની ભાગીદારી પેઢી

PAN. ABVFA6919J

જેમની ઓફીસ : એફ–એફ–૬, આદર્શ કોમ્પલેક્ષ, આદર્શ–૧ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ, મુરલીધર બી.આર.ટી.એસ સ્ટેન્ડ ની પાસે, છોટાલાલ ની ચાલી પાસે, ઓઢવ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે સદર પેઢી જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

લલિતકુમાર માંગીલાલ જૈન

ઉ.આ.વ. પુખ્તવયના, ધંધો વેપાર,

ઠે. ૧૦, આદર્શ–૨૩ બંગ્લોઝ, સ્વાતી બંગ્લોઝ સામે,

શિવાર્થ એમ્બીટ કોમ્પ્લેક્ષની પાછળ, એસ.જી.રોડ,

બોડકદેવ, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૪.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં "અમો" "એકતરફવાળા" અગર "લખી આપનાર" અગર "મૂળમાલીક" અગર"પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેન અર્થમાં સદરહુ "એકતરફવાળા" ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ,વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :– ....

PAN.

ઉંમર : ......, ધંધો : વેપાર/નોકરી/ઘરકામ/નિવૃત,

ઠે. ...., ..., અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ લેનાર" અગર "વેચાણ રાખનાર" અગર "એલોટી"

એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ લેનાર" તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટેરો, એકમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

---જત---

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૯૩/૨/૨ ની ૮૨૩૦ ચોરસમીટર ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબર–૭૯ (વટવા–૭) માં થતા તેની રૂઈએ ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૪/૨ ની ૪૯૩૮ ચોરસમીટર ની મલ્ટીપરપઝ બીનખેતી ની જમીન ઉપર આવેલ **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"........"ના ......માળે આવેલ દુકાન/ફલેટ નંબર......ની.......ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેમા .... ચો.મી. ની બાલ્કની તથા .... ચો.મી. ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સદરહું **"આદર્શ લોટસ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ....ચોરસમીટરની જમીન હકક તેમજ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા વપરાશી હકકોસહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ યુનિટ" અથવા "સદરહુ મિલકત" અથવા "સદરહુ ફલેટ/દુકાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

મજકુર બ્લોક/સર્વે નં. ૯૩/૨/૨ વાળી જમીન માલિકો (૧) રમેશભાઈ બાબુભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે રમેશભાઈ બાબુભાઈ પટેલ (૨) રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા (૩) ચતુરભાઈ બાબુભાઈ પટેલ એ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરતા, મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ ના તારીખ ૦૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર–સીબી/એન.એ./અમદાવાદ/વટવા/૯૩/૨/૨/૯૯૬૮૦૯/૨૦૧૮ થી તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ડ્રાફટ ટાઉન સ્કીમ નંબર–૭૯ (વટવા–૭) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૪/૧+૨૪/૨ પૈકીની ૪૯૩૮ ચોરસમીટરની જમીન ને બહુહેતુક વિષયક બીનખેતીનો વપરાશ કરવા માટેની મંજુરી આપવામાં આવેલ.

જે બદલ ના હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર–૨૦૬૯૫ થી તારીખ ૦૨/૦૨/૨૦૧૯ નાં રોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી તારીખ ૦૫/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

આમ, ઉપરોકત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૯૩/૨/૨ ની ૮૨૩૦ ચોરસમીટર ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૭૯ (વટવા–૭) માં થતા તેની રૂઈએ ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૪/૨ ની ૪૯૩૮ ચોરસમીટર ની મલ્ટીપરપઝ બીનખેતી ની જમીન (૧) રમેશભાઈ બાબુભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે રમેશભાઈ બાબુભાઈ પટેલ (૨) રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા (૩) ચતુરભાઈ બાબુભાઈ પટેલ ના સંયુકત માલકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી અને તેઓ પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી એ પાકા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૦૨૯૪ થી વેચાણ રાખેલ જે રજી.દસ્તાવેજ તા.૨૭/૧૨/૨૦૨૧(ઓર્ડર તારીખ ૨૮/૧૨/૨૦૨૧) ના રોજ અમદાવાદ ના મહે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી–૧૧ (અસલાલી) માં નોંધાયેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૫/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ એન્ટ્રી નં.૨૨૨૨૭થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધની ધી કોમ્પીટન્ટ રેવન્યુ ઓથોરીટી દવારા તા.૧૬/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. અને તે રીતે ત્યારથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સદરહુ જમીન વાળી મીલકત ના કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા છીએ.

આમ ઉપરોકત હકીકતના આધારે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૯૩/૨/૨ ની ૮૨૩૦ ચોરસમીટર ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબર–૭૯ (વટવા–૭) માં થતા તેની રૂઈએ ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૪/૨ ની ૪૯૩૮ ચોરસમીટર ની મલ્ટીપરપઝ બીનખેતી ની જમીનના અમો એકતરફવાળા સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલા છીએ.

ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારુ અરજી કરતા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના એ તેમના તારીખ ૦૪/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજના કેસ નં. BHNTI/SZ/160223/CGDCRV/A6960/R0/M1, રજા ચિઠ્ઠી નંબર 07797/160223/A6960/R0/M1 થી બ્લોક "A+B" તેમજ તારીખ ૦૪/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજના કેસ નં. BHNTI/SZ/160223/CGDCRV/A6961/R0/M1,

રજા ચિઠ્ઠી નંબર 07798/160223/A6961/R0/M1 થી બ્લોક "C+D" થી સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ સારુ યુનિટો બાંધકામ કરવા સારુની મંજુરી આપેલ અને નકશા મંજુર કરેલ.

વધુમાં એ રીતે મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાળાએ સદર જમીન ઉપર **"આદર્શ લોટસ"** માં આવેલ બ્લોક નં. "એ" તથા બ્લોક "બી" તથા બ્લોક નં. "સી" તથા "ડી" ના બાંધકામની બી.યુ. પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ તા. .... ના રોજથી આપેલ છે.

એકતરફવાળા ધ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામા આવનાર સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ વેચવાનો તેમજ યુનિટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેવા યુનિટ હોલ્ડરો(એલોટીઝ) સાથે કરાર(રો) કરવાનો અને તેના અવેજીમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકારો એકતરફવાળા ધરાવે છે.

આમ સદરહુ જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ ઉપરોકત તમામ પરવાનગી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ સીડી, લીફ્ટ, રોડ–રસ્તા, કોમન પ્લોટ, માર્જીન, ઓવરહેડ વોટરટેંક, ડ્રેનેજ અન્ય સવલતો સાથે ઉપરદળનું બાંધકામ કરેલ છે અને જે સમગ્ર સંકુલને **"આદર્શ લોટસ"** નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં "સદરહુ સંકુલ" અગર "સદરહુ સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ યુનીટ હોલ્ડરની માંગણી અનુસાર એકતરફવાળાએ, સદરહુ સ્કીમને લગતા હકોના તમામ દસ્તાવેજો અને સદરહુ સ્કીમના આર્કિટેકટસ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તેમજ સદરહુ સ્કીમના મંજુર થયેલ નકશા, રજાચિઠ્ઠી વિગેરે બીજીતરફવાળાને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

સદરહુ સ્કીમની નોંધણી એકતરફવાળા ધ્વારા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર–**RERA NO. ....** **..** થી કરાવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"......"ના....

માળે આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નંબર–......ની.......... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેમા .... ચો.મી. ની બાલ્કની તથા .... ચોરસમીટર ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સદરહું **"આદર્શ લોટસ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો......ચોરસમીટરની જમીનનો હકક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત વેચાણ લેવા સારું તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કુલ ઉચ્ચક રૂા......../– અંકે રૂપિયા ....પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી, તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફ વાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ. જેની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજ રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ અને તેનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

: વેચાણ અવેજ મળયાની વિગત :

રકમ	ચેક નં./DD/ RTGS	બેન્કનું નામ	તારીખ

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂા............./– અંકે રૂપિયા...............પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોકત વિગતે ચૂકવ્યા છે અને તેના અવેજમાં સદરહુ **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક "......"ના........માળે આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નંબર........ ની........ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)

કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેમા .... ચોરસમીટર ની બાલ્કની તથા .... ચોરસમીટર ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સદરહું **"આદર્શ લોટસ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો...... ચોરસમીટરની જમીનનો હકક તેમજ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા વપરાશી હકકોસહિતની મિલકત જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે. તે અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રરોક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ અને સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન લાવી આપેથી તમો બીજીતરફવાળાને સોપવાનો છે. તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ તમો બીજીતરફવાળાની સુચના અને સંમતી અનુસાર સદરહુ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપીએ છીએ. સદરહુ મિલકત અન્વયે તમો બીજીતરફવાળા ધ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેંકમાં સ્વકારાયથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે એકતરફવાળાએ "........કો ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ" એ નામની સર્વીસ સોસાયટી કે જે ગુજરાત સહકારી મંડળીઓના કાયદા સને ૧૯૬૨ ની કલમ–૧૦ હેઠળ તારીખ.......ના રોજ નોંધણી ક્રમાંક........થી નોંધાયેલ સર્વીસ સોસાયટી છે.જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ "સર્વીસ સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"આદર્શ લોટસ"** નામની રહેણાંક હેતુ સારુંના યુનીટોની સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની પરવાનગી તથા બાંધકામની ગુણવત્તા તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તમારા ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જાઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ મીલકત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તમારા એડવોકેટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે તથા તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.જેથી તે સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર નથી. સદરહુ **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"........"ના ....માળે આવેલ દુકાન/ફલેટ નંબર....ની......ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેમા .... ચોરસમીટર ની બાલ્કની તથા

.... ચોરસમીટર ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સદરહું **"આદર્શ લોટસ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો.........ચોરસમીટરની જમીનનો હકક તેમજ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા વપરાશી હકકોસહીતની મીલકત વેચાણ કરેલી છે.અમો એકતરફવાળાએ જુદા જુદા વ્યકિતઓને જુદા જુદા ક્ષેત્રફળના યુનીટોનું વેચાણ કરેલું છે તથા દરેક યુનીટ હોલ્ડર પાસેથી જુદો જુદો અવેજ બાંધકામ વાળી મીલકત અનુસારનું નથી, પરંતુ મીલકતની સ્થિતી (સીચ્યુએશન) તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર આપેલ છે. આમ **"આદર્શ લોટસ"** સ્કીમમાં આવેલ સીડી, લીફટ, કોમન પાર્કીગ, કોમન ધાબુ, અન્ય કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ વિગરેનો હકક સ્કીમના દરેક સભ્યોનો કોમન રહેશે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના યુનીટો જુદી જુદી વ્યકિત, પેઢી, કે કંપનીને વેચાણ કરવાના છે. તથા સદરહુ મીલકત ખરીદનાર દરેક વ્યકિત, પેઢી કે કંપનીએ એકતરફવાળા ધ્વારા બનાવેલ સર્વીસ સોસાયટીના મેમ્બર થવાનું ફરજીયાત રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના નીતી નીયમો તથા ઠરાવોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. આમ બીજીતરફવાળાએ પણ સદરહુ સર્વીસ સોસાયટીના સભાસદ બનવાની શરત કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફ વાળા ને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહીયારી બાંધકામવાળી મીલકતો તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનીટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહીયારી મીલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ના નિતિ–નિયમ મુજબ સર્વીસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે નિર્ણય લઈ તમારા ખર્ચે સર્વીસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે.જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનીટો હોલ્ડરોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા **"આદર્શ લોટસ"** એ નામની સ્કીમમાં જે જે વ્યકિતઓ યુનીટ

ખરીદે તેઓને અન્ય યુનિટધારકો સાથે સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્યને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી.

હવેથી સદરહુ **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"...."ના ...... માળે આવેલ દુકાન/ ફલેટ નંબર–........ની.........ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ)કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેમા .... ચોરસમીટર ની બાલ્કની તથા .... ચોરસમીટર ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સદરહુ **"આદર્શ લોટસ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો.........ચોરસમીટરની જમીનનો હકક તેમજ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા વપરાશી હકકો સહીતની મીલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી **"આદર્શ લોટસ"** અન્ય સભ્યો સાથે સહીયારી રીતે સદરહુ સર્વીસ સોસાયટીના નીતી નીયમો અનુસાર તથા બહુમતીથી થયેલા ઠરાવોને આધીન તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન ચાંદો, સૂરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસો આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે.

સદરહુ **"આદર્શ લોટસ"** નામની સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વીગેરે યુનીટ માં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવીધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે. ઉપર દર્શાવેલી કોમન જમીન, કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમને સોંપવામાં આવેલો નથી. આમ તમામ કોમન જગ્યાઓ, કોમન મીલકતો તથા કોમન એમીનીટીઝમાં સ્કીમના દરેક સભ્યોનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક, હિત હિસ્સો રહેલો છે. પરંતુ સ્કીમમાં યુનીટ ખરીદનાર કોઈપણ વ્યકિત તેમાં સ્વતંત્ર, હિત, હિસ્સો મળી શકશે નહી.

એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ યુનીટ નંબર–........ના બાંધકામની ગુણવત્તા તથા સ્કીમમાં આપેલ તમામ સુવીધાઓ જાતે તથા તેમના

ટેકનીકલ કન્સલટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવી છે અને ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધો, અવરોધ કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હકકદાર નથી તેની બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદર યોજનાના વાણિજય યુનિટ ધારકો એ પોતાના યુનિટ ની આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીગ માં જ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે ફલેટની નીચે આપવામાં આવેલ પાર્કીગ તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કીગમાં વાણિજય યુનિટ ધારકો નો કોઈ પાર્કીગનો હકક રહેશે નહી. તેમજ ફલેટ ધારકોએ પોતાના બ્લોક ની નીચેના પાર્કીગમાં તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કીગ માં પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે ફલેટ ધારકો કોમર્સીયલ યુનિટ ની આગળના ભાગમાં કોઈ પાર્કીગ કરવાનું નથી કે તેવા કોઈ હકક ફલેટ ધારકો ને રહેશે નહી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ યુનીટો પૈકી વેચાણ મળેલા યુનીટના બાંધકામના સ્વતંત્ર હકક પ્રાપ્ત થયેલા છે તે સિવાય સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે સ્કીમની સુવીધાની સહીયારી જગ્યાઓ સીડી, લીફટ, કોમન પાર્કીગ, ગટર અને ઈલેકટ્રીક લાઈનો, કોમન પેસેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ–ઓવરહેડ વોટર ટેંક વિગેરેમાં તમો બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો સ્વતંત્ર હકક, હિત, હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી તથા બીજીતરફવાળા સ્કીમના અન્ય બાકી રહેલી બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કોઈ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર મેળવી શકશે નહી કે ભવિષ્યમાં ઉપરોકત દર્શાવેલ તમામ બાબતો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય તકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહી તેવી તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકત આજરોજ વેચાણ આપીએ છીએ.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી નટવરલાલ ટી. ગૈદાની ઘ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ ઘ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીકસચર્સ અંગે, ફીટીગ્સ અંગે, ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવીધાઓ અંગે પ્લાન

અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી–કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે.

હાલમાં સદરહુ સ્કીમ અંગે બી.યુ.પરમીશન મેળવવામાં સમય લાગે તેમ હોઈ સદરહુ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળા એ પુરી વેચાણ અવેજ ચુકવી આપેલ હોવાથી તમોના કહેવાથી એકતરફવાળા કરી આપીએ છીએ પરંતુ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમ અન્વયે બી.યુ.પરમીશન લાવી આપેથી સદરહુ યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહુ યુનીટ અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે લીફટ, સબમર્સીબલ પંપ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, લાઈટો, ઓવર હેડ–અન્ડરગ્રાઉન્ડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેકટ્રીક પંપો, કોમન પ્લોટનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહીતી મેળવીને તે રકમો ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એકતરફવાળા કે સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારો બંધાયેલા નથી.

સદરહુ યુનીટના વેચાણ બાદ પ(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ નીચે જણાવ્યા અનુસારના સંજોગોમાં તેમજ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો ધ્વારા વેચાણ લીધેલ મીલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ યુનીટ હોલ્ડર ધ્વારા સહીયારી વપરાશની મીલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનીટના સ્ટ્રકચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહીતની જવાબદારી જે તે યુનીટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહી કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુ ન હોત અગર તે એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર અનઅધિકૃત ઘસારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(સી) એકતરફવાળાએ બાંધકામમાં સારી કંપનીઓની સામગ્રીઓ વાપરેલ છે. જે કંપનીઓ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી હોય છે. તેથી તેવી સામગ્રીઓમાં જો કોઈ ખામી નીકળે તો તે ખામી કંપનીની સામગ્રીની ગુણવતા કે યુનિટ હોલ્ડરના અયોગ્ય વપરાશને લીધે હોઈ શકે છે.તેથી તે અંગેની એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહિ.

(ડી) કોઈ સંજોગો કોઈ ત્રાહિત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરંટી કે વોરંટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીઓનો પિરિયડ પુરો થાય તો પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરંટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તેવી ગેરંટી અને વોરંટી પુરી કરવાની જવાબદારી ખરીદનારની અથવા તો સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને જો રીન્યુ કરવા અંગેનો કોઈ કરાર ખરીદનારે અથવા સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા કરવામાં ન આવે અને જો તે સમય માર્યાદામાં જો કોઈ ડીફેકટ થાય તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(ઈ) સર્વીસ સોસાયટી અગર બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદન અથવા વેચનારે જણાવેલ મેન્ટેનન્સ શિડયુલનું પાલન ન કર્યુ હોય તો.

(એફ) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી.કરવાથી, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે કે એસીડ કે અન્ય પ્રોડકટ ધ્વારા સાફ–સફાઈને લીધે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીગ પાઈપ કીચન, બાથરૂમમાં નુકશાન થશે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે. તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(જી) ડ્રેનેજ લાઈન (કીચન સીક, ટોઈલેટ બાથ, વોશ યાર્ડ વિગેરે) માં અનાજના દાણા, અગરબતીઓ, સળીઓ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(એચ) ટોઈલેટ બાથરૂમમાં એસિડ વાપરવાનીથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ તેમજ ટી.વી. કેબલ નાંખવા માટે તથા એર કન્ડીશન(એ.સી) ના ફીટીંગ્સ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(આઈ) બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહિ જેવા કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થતો હોય તો, મિલકતના બીમ્બસમાં ફેરફાર થતો હોય તો, મિલકતના ફીટીગ્સમાં ફેરફાર થતો હોય તો તે બાબતે સંમતિ આપવામાં આવેલ હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીગ્સમાં, પાઈપમાં કે પાણી પુરુ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ કે ટોઈલેટ કે પેન્ટ્રીમાં ફેરફાર કર્યો હોય અને તેને કારણે લીકેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખિત સંમતિ વગર કરવામાં આવેલ હશે તો તેવી ખામીને બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

(જે) આપણા વિસ્તારના બોરના પાણીમાં ક્ષારનું પ્રમાણ વિશેષ હોવાથી ફલેટની દિવાલોમાં વત્તા ઓછા પ્રમાણમાં ક્ષાર આવવાની શકયતા રહેલી છે તેમ છતાં આવી શકયતા અંગે શકય તેટલો સંતોષ આપવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવશે છતાં પણ કોઈ ફરિયાદ રહેતો બીજીતરફવાળાએ તે ચલાવી લેવુ પડશે.

(કે) બીજીતરફવાળા ને ફાળવવામાં આવેલ ફલેટમાં જયાં પાણીનો વપરાશ કાયમી ધોરણે રહેતો હશે તેની આજુબાજુની દિવાલોમાં વત્તા ઓછા પ્રમાણમાં ભેજ રહેવાની શકયતા છે તે અંગે બીજીતરફવાળાએ ફરીયાદ કરવાની રહેતી નથી. પરંતુ પાણીની લાઈન અથવા ગટરની લાઈનના ફીટીગમાં ટેકનીકલ ખામીના લીધે જો પાણી લીકેજ થઈને ટપકતુ હશે તો તે બંધ કરાવવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે.

(એલ) સદરહુ મીલકત ના એલિવેશનમાં દેખાતી બારી બહાર આવેલ કઠેડા એ.એમ.સી. ના પ્લાન પાસીંગ ડિપાર્મિન્ટ દવારા પ્લાન પાસીંગ વખતે પ્લાનમાં દર્શાવવા દેતા નથી અને જો બી.યુ.વખતે પણ એલિવેશનના કઠેડા લગાવતા અટકાવે તો બીજીતરફવાળાએ એલિવેશનમાં કઠેડા વગર ચલાવી લેવુ પડશે અને તેની સામે રિફંડ કોઈ રકમ માંગી શકાશે નહિ. બિલ્ડીગમાં કઠેડાનું કાર્ય ફકત એલિવેશન વધારે સારુ દેખાડવા પુરતો જ હોય છે.

(એમ) ફલેટના એલીવેશનમાં દેખાતી બારીની બહાર આવેલ કઠેડા ઉપર વધારાનો કઠેડો લગાવી શકાશે નહિ તેમ છતા સેફટીના કારણોથી કઠેડો લગાવવાનો વિચાર આવે તો પોતાના ફલેટની બારીની અંદર ગ્રીલ લગાવી શકાશે અને ગ્રીલની ડિઝાઈન આખી સ્કીમમાં એક જ કરવાની રહેશે જે ડિઝાઈન એકતરફવાળા દવારા આપવામાં આવશે તથા એર કન્ડીશન ઈન્ડોર યુનિટ અને આઉટ ડોર યુનિટ એક તરફવાળા દવારા નકકી કરેલ જગ્યા ઉપર લગાવવાનું રહેશે.

બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવેલ છે, તે જ મીલકત પ્રાપ્ત કરવાનો હકક પુરેપુરી રકમ ચૂકવાયેથી પ્રાપ્ત થશે. પરંતુ બીજીતરફવાળાને આ સ્કીમમાં આવેલા સુવિધાની સહીયારી જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, ગટર અને ઈલેકટ્રીક લાઈનો, સ્ટ્રીટ લાઈટ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યા વિગેરેમાં કોઈ આગવો માલીકી હકક પ્રાપ્ત થશે નહી. બીજીતરફવાળા સ્કીમના અન્ય બાકી રહેલી બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કોઈ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગરે નહી મેળવે, તેની તેઓ એકતરફવાળાને ખાત્રી આપે છે.

આ સ્કીમમાં જે યુનીટોના વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે મીલકતો વેચાણ દસ્તાવેજ વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો એકતરફવાળા ધ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તો તેનાં સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક હકક એકતરફવાળા ના ગણાશે. સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા ના સ્કીમ ઉપરના અધીકારો ચાલુ અને અમલમાં ગણાશે. તેમાં બીજીતરફવાળાનો કોઈ હકક રહેશે નહી જે શરત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી કબૂલ મંજૂર છે.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ સહીયારા સ્થાપનો જેવા કે પાણીનો બોર, મોટર પંપ અને પાણીની લાઈનો, કોમન લાઈટો, ગટરની લાઈનો, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક કેબલો, કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કીગ ની સુવિધાઓ તથા અન્ય કોમન ફેસેલીટીઝ ના નિભાવ અને મરામત જાળવણી અને સાચવણી અંગે "................... .... કો.ઓ. સર્વીસ સોસાયટી લી." બનાવેલી છે અને સર્વીસ સોસાયટીના બેંક એકાઉન્ટ માં તમામ સભ્યોની મેન્ટેનન્સ ની ડીપોઝીટ ની રકમ એફ.ડી. તરીકે જમા કરાવેલ છે અને તે એફ.ડી. નું વ્યાજ કોમન સુવિધાના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તરીકે વાપરવાનું છે પરંતુ જો વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ની રકમ વધે તો ખુટતી રકમ વરાડે પડતી લખાવી લેનાર તથા યોજનાના તમામ સભાસદો આપવા બંધાયેલા છે. અને તે મુજબ લખાવી લેનાર ખુટતી મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ ન આપે તો સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાણીનો પુરવઠો અને સહીયારી સગવડતાઓ લખાવી લેનારને વાપરતા અટકાવશે. અને તે લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે.

હવે પછીના સદરહુ યુનીટના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ચાર્જીસ બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાના છે અને સદરહુ મીલકતનો વીમો બીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે મેળવવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ મીલકતનો મહેસુલ કર વગર વહેચાયેલા જમીનના હકકો અનુસાર ચુકવવાના રહે છે તથા એજયુકેશન સેસ, પાણી વેરો

વિગેરે રકમ પણ ચૂકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સ્કીમના તમામ હોલ્ડરની જોઈન્ટલી એન્ડ સેવરલી છે અને રહેશે.

બીજીતરફવાળા તેમના માલીકીના યુનીટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવો કોઈ ગેરકાયદેસર/ અસામાજીક ધંધો કરશે/કરાવશે નહી, જેનાથી બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલીકોને કોઈ નુકશાન થાય.

સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહીયારી મીલકતોના મેઈન્ટેનન્સ સારું સર્વીસ સોસાયટી નકકી કરે તે મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ કરતા હોય કે ન હોય તો પણ સમયાનુસાર ચુકવવાની રહેશે.

બીજીતફવાળા સદરહુ સ્કીમની યોજનાની કોમન સુવીધાઓ જેવી કે સીડી, લીફ્ટ, રોડ–રસ્તા, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ, પાણી, પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈન, વોટરટેન્ક, કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કીગ તેમજ અન્ય ચાર્જની રકમનાં મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ સદરહુ સર્વીસ સોસાયટીના નામે ચુકવવાની રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો સગવડો અંગેના સર્વે ખર્ચો એમાંથી કરવામાં આવશે.

વધુમાં ખુલાસા સાથે જણાવીએ છીએ કે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી શરુઆતના તબકકામાં સ્કીમમાં રહેતા મેમ્બરોની સંખ્યા ઓછી હોવાથી અને મેમ્બરોને મેઈન્ટેનન્સ માટેની સર્વિસ સોસાયટીનો વહિવટનો અનુભવ ન હોવાથી મેઈનટેનન્સ માટેની સર્વિસ સોસાયટીનો વહિવટ મેમ્બરો વતી એક તરફવાળા દવારા કરવામાં આવશે. તે ગાળા દરમિયાન દરેક મેમ્બરોએ રનીગ મેઈનટેનન્સ માટે એક સાથે ૨૪(ચોવીસ) માસની રકમ એડવાન્સમાં એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. રનીગ મેઈનટેનન્સની રકમ વાર્ષિક ઓછામાં ઓછી ૧૮૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અઢાર હજાર કે તેથી વધુ એમાઉન્ટ પઝેશન સમયે નકકી કરવામાં આવશે.

સ્કીમમાં રહેતા મેમ્બરોની સંખ્યા ૫૦% ઉપર થતા સર્વિસ સોસાયટીનો વહિવટ મેમ્બરોએ ફરજીયાત કરવાનો રહેશે. એકતરફવાળા દવારા મેમ્બરોને સોસાયટીના મેઈન્ટનન્સનો વહિવટ સોંપતી વખતે સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારો જેવા કે ચેરમેન, સેક્રેટરી, ખજાનચી અને કમીટીનાં ચાર સભ્યની નિમણુંક બિલ્ડર દવારા વ્યકિતની યોગ્યતાના આધારે કરવામાં આવશે. અને ભવિષ્યમાં ઉપરોકત હોદેદારો અને વહિવટી કમિટીની નિયુકતીઓ તમામ સભ્યોએ ભેગા થઈને કરવાની રહેશે.

મેમ્બરોના દવારા ચુકવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ ની રકમ એકતરફવાળા દવારા સ્કીમની સર્વીસ સોસાયટીના બેંક એકાઉન્ટમાં ફિકસ ડિપોઝીટ તરીકે જમા કરવામાં આવશે. અને ડિપોઝીટના વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટનન્સ ખર્ચ વધુ જ થતો હોવાથી વધારાનો ખર્ચ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ માસીક વરાડે પડતો કાઢવાનો રહેશે.

સદરહુ **"આદર્શ લોટસ"** નામથી મુકવામાં આવેલ યુનીટોની સ્કીમનાં બાંધકામની સહીયારી સગવડતાઓ સારૂ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે કંઈ બાયલોઝ, ઠરાવો, નિતિ–નિયમો બનાવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું છે.તે શરત સાથે સદરહુ **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"..........." ના ....માળે આવેલ દુકાન/ફલેટ નંબર........ની મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. ઉપરાંતમાં સદરહુ મીલકત ટ્રાન્સફર કરવાનાં એકટ અને રૂલ્સનું પાલન કરવાનું છે. ઉપરાંતમાં સદરહુ મીલકત ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર કરવાના પ્રસંગે સર્વીસ સોસાયટીમાં જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની છે અને તમામ વહીવટ ખર્ચ ચુકવી આપવાનો છે. સર્વીસ સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈ કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી તથા બાંધકામમાં વધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા સદરહુ સ્કીમના બહારનાં એલીવેશનમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો કોઈજ ફેરફાર કરી શકશે નહી. તે તમામ હકીકતોની બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખી સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહીયારી બાંધકામવાળી મીલકતો તથા સહીયારી સીડી, લીફટ, રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હકક માંગવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનીટોનું એકતરફવાળા ધ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારુંનો તમામ વહીવટ એકતરફવાળા ધ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારુની રકમો એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

સદરહુ મીલકત ખરીદવા માટે બીજીતરફવાળાએ જે રકમ એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે. તે રકમની રીસીપ્ટ બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ રકમની રીસીપ્ટ કે પહોંચ મેળવવાની બાકી રહેતી નથી અને એકતરફવાળએ તેવી રીસીપ્ટ સીવાયની કોઈ રકમ લેવાની બાકી નથી કે તેવી કોઈ રીસીપ્ટ આપવાની રહેતી નથી. તે હકીકત બંને પક્ષકારોએ જાહેર કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરેલ છે.

સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ યુનીટ તરીકે વેચાણ આપેલ છે. તેથી ભવીષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનીટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી–બારણાં તથા સદરહુ મીલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે બહારી કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી કે સદરહુ મીલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી–બારણાં મુકી શકશે નહી કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરા પાડી શકશે નહી.

સદરહુ સ્કીમમાં વાપરવામાં આવેલ ચીજવસ્તુઓ જેવાં કે ઈલેકટ્રીકલ્સ ફીટીંગ્સ, ડ્રેનેજ ફીટીંગ્સ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, પ્રેસર પંપ, ડોર લોક વિગેરે એકતરફવાળાએ જુદી જુદી કંપનીનો પાસેથી ખરીદેલા છે અને તે જુદી જુદી કંપનીઓ સદર ચીજવસ્તુઓની જુદા જુદા સમયગાળાની વોરન્ટી આપેલ છે.જેથી એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને તે કંપનીઓના ફોન નંબરો આપવાના છે.જેથી કોઈપણ ફરીયાદ અંગે તમો બીજીતરફવાળા તે જુદી જુદી કંપનીઓ સાથે વ્યકિતગત રીતે સંપર્ક કરી શકો છો.

બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈ પણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત સમગ્ર સ્કીમના બાહય દેખાવને વીપરીત અસર થાય તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કરી શકશે નહી. આમ સ્કીમના દરેક સભ્યોએ સ્કીમના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર નથી અને કરશે તો તેવા તમામ ફેરફાર અંગે સર્વીસ સોસાયટી કે સ્કીમના અન્ય યુનીટોના માલીકો કાયદેસરની કાર્યવાહી યુનીટના માલીક સામે કરશે.

બીજીતરફવાળા પોતાના યુનીટમાંથી કચરો કે ગંદકી જેવી વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય યુનીટની આગળ કે ઉપર નાંખશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમના અન્ય યુનિટધારકો સાથે સુલેહ સમંતથી રહેવાનું રહેશે અને જો કોઈપણ યુનીટધારક ધ્વારા અન્ય કોઈ યુનીટધારક સામે વાંધા તકરાર થાય તો તેની જવાબદારીઓ બંને યુનીટધારકોની રહેશે.

બીજીતરફવાળાને યુનીટનો કબજો સોંપ્યા પછી જો લોકલ ઓથોરીટીના નીયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમના યુનીટમાં કોઈ બાંધકામ ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહી.

એકતરફવાળા ધ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી કોઈ પણ શરતો અને સમજૂતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગના કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહી. તેમજ તેવા વિલંબથી એકતરફ વાળાના હકકો ને કોઈ પણ હાની કે અસર થશે નહી.

તમો બીજીતરફવાળા સારી પેઠે જાણો છો કે હાલમાં થયેલ બાંધકામ ખુબજ સારી ગુણવત્તાનું છે તથા તેમાં પાણીના લીકેજ ની કે અન્ય કોઈ જ ખામીઓ રહેલ નથી પરંતુ યુનીટમાં સંડાસ,પેન્ટ્રી વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચૂવે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી પ્રસરી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે, તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી ચુવે છે.આવું લીકેજ બાંધકામની સારી ગુણવત્તા હોય તો પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ધરતીકંપના હળવા આંચકા પાઈપના જોડાણને ઢીલા કરી શકે છે અને એકતરફવાળા તે માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

સદરહુ યુનીટના બારણાં લાકડાંમાંથી બનાવેલા હશે તો તે લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે ફુલે છે, તે બાબત સમાન્ય છે. તેવે વખતે બારણા બંધ કરવામાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વભાવીક છે.વધુમાં જે સ્ટોપરો વિગેરે વાપરવાની છે, તે પણ ચોમાસામાં કટાય તેવો સંભવ છે આવી કુદરતી ઘટનાનો સામે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી.

સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે **"આદર્શ લોટસ"** તરીકે ઓળખાશે.તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મીલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મીલકત ધરાવનારે સર્વીસ સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા નિયમો અનુસાર ટ્રાન્સફર ફી ચૂકવવાની છે તથા જો પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો ટ્રાન્સફર ફી ભરીને તેવા યુનીટને કબજો સોંપવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફ વાળા મીલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાની છે અને તેવા ભાડવાતે તથા

તમોએ સર્વીસ સોસાયટીના નીયમોનું પાલન કરવાનું છે. સદરહુ મીલકતનું વેચાણ ધ્વારા કે અન્ય રીતે જે કોઈ વ્યકિતને તમો બીજીતરફવાળા ટ્રાન્સફર કરો તો તે વ્યકિતએ સર્વીસ સોસાયટી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નીતી નીયમો અંગેના સોંગદનામું ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં તેમની સહીઓ આપવાની રહેશે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન સદરહું મીલકતના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતાની કબૂલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજીતરફવાળા તેમનો ફલેટ/દુકાન અન્ય ટ્રાન્સફર કરી શકે છે. વળી જો બીજીતરફ વાળા સદરહુ ફલેટ/દુકાન ઉપર કોઈ નાણાંકીય સંસ્થા/બેંક નો ચાર્જ/મોર્ગેજ કે લીયન ઉભા કરે તો તેની જાણ સર્વીસ સોસાયટીને કરવાની રહેશે.

સદરહુ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે સીડી, લીફટ, કોમન પાર્કીગ,છજ્જા, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન સ્પેસ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટીંગ, પાણીનો બોર, પાણીના પમ્પ તથા અન્ય કોમન બાંધકામ તથા કોમન સગવડતાઓની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારાનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હીસ્સો દરેક યુનીટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થાય તે નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત બીજીતરફર વાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે સમજી લીધેલ છે આ તમામ સહીયારુ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાકીય અવેજ યુનીટ ખરીદનાર યાને કે તમો બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળ ાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવડતાનો અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આપે છે.

સદરહુ યુનીટ અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીના સરકાર અથવા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા ધ્વારા કોઈ નીયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

હવે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉતરાધીકારીઓ ઈત્યાદી સદરહુ સ્કીમના હોલ્ડરોની સર્વીસ સોસાયટીના નીતી,નીયમો, ઠરાવો તથા કાયદાને આધીન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધીન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે રહેણાંક/વાણીજય માટે વેચાણ આપેલ યુનીટ ઉપરોકત વેચાણ દસ્તાવેજ ની શરતોને આધીન ભોગવે, વસે,

વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દીલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહુ મીલકતમાંથી જે કાંઈ રીધ્ધી સીધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદીનો તેમજ એકતરફવાળા કે તેમના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદી અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હીસ્સો કે હીત સંબંધ રહયા નથી.

સદરહુ મીલકતના આજદીન સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળા ની છે તથા સદરહુ મીલકતના પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહુ મીલકતના ટેક્ષો ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે તથા બાંધકામ અંગે જી.એસ.ટી. ની રકમ પ્રવર્તમાન તથા વખતો વખતની જોગવાઈ અનુસારની તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની રહેશે.

વેચાણ આપનાર તથા એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી વધુ ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત અગર તેમા કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત અગર તેમા કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મીલકતના અમો વેચાણ આપનારના માલીકી હકકો એકતરફવાળાના ડેવલપમેન્ટ ના હકકોને આધીન સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉના બાનાખતની કોઈપણ જોગવાઈઓ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬(રેરા) અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે.

સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી અને તેથી સદરહુ દસ્તાવેજ સાથે સદર મિલકત અશાંત વિસ્તારની ૫૦૦ મીટર ની ત્રીજયા માં આવતી

નથી તે અંગેનું મામલતદાર સાહેબ નું પ્રમાણપત્ર જોડેલ છે.

સદરહુ મીલકતની નકકી કરેલ વેચાણ કીમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનનો ચાર્જ, જી.ઈ.બી.લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ બાદ રેવન્યુ રેકર્ડ/ સીટી સર્વે રેકર્ડ/ અમદાવાદ મ્યનિસીપલ કોર્પોરેશનના રેકર્ડમાં મીલકત ટ્રાન્સફર કરવા સારુની ટ્રાન્સફર ફી તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ, પરચુરણ ખર્ચ, તથા વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ–૩૨(ક) હેઠળ જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે અને તેમા અમો એકતરફ વાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

આ કરારની જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી 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.

સદર **"આદર્શ લોટસ"** નામની યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના નિયમ મુજબ જો કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર હોય તો તેવી એફ.એસ.આઈ, એડિશનલ એફ.એસ.આઈ અને ટેરેસ રાઈટસ તથા કોમન એરીયા ઉપર અમો એકતરફ વાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હીસ્સો રહેશે નહી અને તમામ રાઈટસ સદર યોજના ના સભ્યો એ બનાવેલ સર્વીસ સોસાયટી ના રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા

વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટાથી કરવાનું રહેશે તેમ છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળા ના સદરહુ મીલકત અંગે જે રજી.બાનાખત તા............. ના રોજ રજી.બાનાખત નં. .... થી કરી આપેલ છે તેમા લખેલ તમામ શરતો નું દસ્તાવેજ થયા બાદ પણ બન્ને પક્ષકારો એ પાલન કરવાનું રહેશે અને બાનાખતની શરતો અનુસરવાની રહેશે. જે બન્ને પક્ષકારો ને કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે.

–:પરિશિષ્ટ:–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૯૩/૨/૨ ની ૮૨૩૦ ચોરસમીટર ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબર–૭૯ (વટવા–૭) માં થતા તેની રૂઈએ ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૪/૨ ની ૪૯૩૮ ચોરસમીટર ની મલ્ટીપરપઝ બીનખેતી ની જમીન ઉપર આવેલ **"આદર્શ લોટસ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"........"ના ......માળે આવેલ દુકાન/ફલેટ નંબર......ની.......ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેમા .... ચો.મી. ની બાલ્કની તથા .... ચો.મી. ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સદરહું **"આદર્શ લોટસ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ....ચોરસમીટરની જમીન હકક તેમજ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા વપરાશી હકકોસહીતની મીલકત.

સદરહુ મિલકતના ખુંટ ચારની વિગત:–

પુર્વે:–

પશ્ચિમે:–

ઉત્તરે:–

દક્ષીણે:–

પોસ્ટલ એડ્રેસઃ– ફ્લેટ/દુકાન નંબર–............. , **"આદર્શ લોટસ"**, નિકોલ, અમદાવાદ.

____________________________ ____________________________

લખી આપનાર લખાવી લેનાર

પોસ્ટલ એડ્રેસઃ– ફ્લેટ/દુકાન નંબર–.............. , **"આદર્શ લોટસ"**, નિકોલ, અમદાવાદ.

_______________________________ _______________________________

લખી આપનાર લખાવી લેનાર

એ રીતેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે.જે અમો એકતરફવાળા ભાથીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટીકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ.......માહે........સને ૨૦.... ના રોજ અમદાવાદ શહેર મધ્યે

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

અક્ષત કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

________________________________ ________________________________

લલિતકુમાર માંગીલાલ જૈન સાક્ષી

(એક તરફવાળા)

____

સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ –૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :

અક્ષત કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____________________________ ____________________________

લલિતકુમાર માંગીલાલ જૈન અંગુઠો

સહી

બીજી તરફવાળા :

____________________________ ____________________________

.... અંગુઠો

સહી