<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના સર્વે નંબર : ૬૬૭ ની ૧૦૧૧૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૨૧ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૬ ની ૬૦૭૦ ચો.મી.ના સબ પ્લોટ નંબર : ૭૬/૧ ની ૨૮૯૪.૭૧ ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની સ્કીમના ફલેટ નં. .... ની બાંધકામ સહીતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો.

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

એક તરફવાળા :- (૧) યોગેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ

વેચાણ આપનાર

જેનો પાન નંબર : **AAMPP7919D**

ઉંમર : પુખ્તવયના, ધંધો : વેપાર, ધરમે : હિન્દુ, રહેવાસી : ૩૯, વલ્લભકુંજ સોસાયટી, બેઠક પાસે, નરોડા, અમદાવાદના.

(૨) પ્રકાશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ

જેનો પાન નંબર : **AHBPP9841J**

ઉંમર : પુખ્તવયના, ધંધો : વેપાર, ધરમે : હિન્દુ, રહેવાસી : ૧૬, વલ્લભકુંજ સોસાયટી, બેઠક પાસે, નરોડા, અમદાવાદના.

(3) ભાવનાબેન તે બેચરભાઈની દીકરી તે **અરૂણભાઈ અમીન**ની પત્ની

જેનો પાન નંબર : **ADMPA2049L**

ઉંમર : પુખ્તવયના, ધંધો : ઘરકામ, ધરમે : હિન્દુ, રહેવાસી : ૨૦, ઈશ્વરકૃપા સોસાયટી, અસલાલી, દશક્રોઈ, જી.અમદાવાદના.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" યાને કે "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં જમીન માલીકો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના વશં, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર જેમનો પાન નંબર :

ઉંમર : પુખ્તવયના, ધંધો : ...., ધરમે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....

....

....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" યાને કે "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે."

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

ત્રીજી તરફવાળા <u>ડેવલપર</u>	:-	નિલકંઠ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો પાન નંબર : **AARFN3690C** જેની ઓફીસ :- "કર્ણાવતી એપાર્ટમેન્ટ-૫", રીશીત રેસીડેન્સીની બાજુમાં, ૧૦૦ ફુટ રોડ, લાંભા ટર્નીંગ, નારોલ-અસલાલી રોડ, વટવા, અમદાવાદ મુકામે આવેલ જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર **યતીનભાઈ ઓધવજીભાઈ ઠક્કર**

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" "ત્રીજીતરફવાળા" અથવા "ડેવલપર" યાને કે "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર નિલકંઠ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(એ)... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના સર્વે નંબર : ૬૬૭ ની ૧૦૧૧૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૨૧ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૬ ની ૬૦૭૦ ચો.મી.ના સબ પ્લોટ નંબર : ૭૬/૧ ની ૨૮૯૪.૭૧ ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર સઘળી જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી)...સદર સર્વે નંબર : ૬૬૭ ની ૧૦૧૧૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૨૧ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૬ ની ૬૦૭૦ ચો.મી. જમીનને મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી અર્થે કલેકટર અને જીલ્લા કલેકટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, સુભાષ બ્રીજ સર્કલ, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદના તા.૦૯-૦૪-૨૦૨૦ ના રોજના હુકમ નંબર : ૯૧૧/

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

૦૭/૧૪/૦૧૨/૨૦૨૦ થી મલ્ટીપરપઝના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ માં એન્ટ્રી નંબર : ૨૨૯૭૩ થી તા.૨૦-૦૯-૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(સી)...મજકુર મોજે ગામ નરોડાની સીમના સર્વે નંબર : ૬૬૭ ની ૧૦૧૧૭ ચો.મી. જમીનના માલીક (૧) વિષ્ણુપ્રસાદ ઉમીયાશંકર વ્યાસ (૨) રાજેન્દ્રકુમાર ઉમીયાશંકર વ્યાસની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ ત્યારબાદ (૧) વિષ્ણુપ્રસાદ ઉમીયાશંકર વ્યાસ (૨) રાજેન્દ્રકુમાર ઉમીયાશંકર વ્યાસનાઓની પાસેથી અમો એકતરફવાળાના માતૃશ્રી (૧) મણીબેન તે બેચરભાઈ ભીમાભાઈ પટેલની વિધવા (૨) યોગેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ (૩) પ્રકાશ બેચરભાઈ પટેલનાઓએ વેચાણ રાખેલ અને વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે ચુકાવી આપતા તે અન્વયેનો લેખીતમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૨૭ થી તા.૧૧-૦૧-૨૦૦૧ ના રોજ નોંધાવી લઈ લીધેલ અને આમ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળાના માતૃશ્રી (૧) મણીબેન તે બેચરભાઈ ભીમાભાઈ પટેલની વિધવા (૨) યોગેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ (૩) પ્રકાશ બેચરભાઈ પટેલની પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના ૬ ના હકક પત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૦૦૮ થી તા.૧૭-૦૪-૨૦૦૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાના માતૃશ્રી મણીબેન તે બેચરભાઈ ભીમાભાઈ પટેલની વિધવાનું બીનવસીયતે તા.૧૯-૦૧-૨૦૧૧ ના રોજ દુઃખદ અવસાન થતા તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે અમો એકતરફવાળા (૧) યોગેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ (૨) પ્રકાશ બેચરભાઈ પટેલ (૩) ભાવનાબેન તે બેચરભાઈની દીકરી તે અરૂણભાઈ અમીનની પત્ની (૪) હંસાબેન બેચરભાઈનાઓના વારસાઈ હકકે આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના ૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૨૧૦૫૯ થી તા.૧૬-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ ત્યારબાદ સદર જમીનના સહ હિસ્સેદાર હંસાબેન બેચરભાઈએ પોતાના વારસાઈ હકકો અમો એકતરફવાળા યોગેશભાઈ બેચરભાઈ અને પ્રકાશ બેચરભાઈની તરફેણમાં જતા કરેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના ૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર ૨૨૨૫૦ થી તા.૦૮-૧૦-૨૦૧૮ ના રોજ પાડવમાં આવેલ આમ ઉપરોકત હકીકતની રૂઈએ સદર જમીન અમો એકતરફવાળાની પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ.

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબર : ૬૬૭ ની ૧૦૧૧૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૨૧ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૬ ની ૬૦૭૦ ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીનને અમો એકતરફવાળાએ ડેવલપ કરવા માંગતા હોવાથી ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી મુખ્ય કાર્ય બાંધકામના કાર્ય સાથે સંકળાયેલ છે અને બાંધકામ પુરતો અનુભવ ધરાવતા હોવાથી ડેવલપર તરીકે તા.૨૫-૦૬-૨૦૨૦ ના રોજ નીમેલ છે અને તે અંગેનો ડેવલપમેન્ટ કરાર તૈયાર કરી અને તેના ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનીયમ મુજબ ૩.૫૦ ટકા સ્ટેમ્પ ડયુટી વાપરેલ અને તે ડેવલપમેંન્ટ કરાર અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૩૨૩૫ થી તા.૧૫-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાવેલ છે અને આમ આ રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ કરારથી ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી ડેવલપર તરીકે આવેલ.

(ડી)... મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદીર પેઢીએ **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની રહેણાંક/વાણિજય હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ (જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહુ યોજનામાં બ્લોક-એ, બી, સી ના રહેણાંક/વાણિજયના નકશા તા.૨૫-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ મંજુર કરેલ છે અને તે મુજબ રહેણાંક હેતુનુ બાંધકામ કરવા સારૂ બ્લોક- એ ના કેસ નં.BLNTI/NZ/191020/CGDCRV/A4096/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.04152/191020/A4096/R0/M1 થી તા.૨૫-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ તથા બ્લોક- બી ના કેસ નં.BLNTI/NZ/191020/CGDCRV/A4097/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.04153/191020/A4097/R0/M1 થી તા.૨૫-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ તથા બ્લોક- સી ના કેસ નં.BLNTI/NZ/191020/CGDCRV/A4098/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.04154/191020/A4098/R0/M1 થી તા.૨૫-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ મંજુર કરેલ. (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે).

(ઈ)... એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ,

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર : .... ના રોજનો છે.

(એફ)..અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની યોજનાના બ્લોક-એ,બી,સી ના ઉપર રહેણાંક/વાણિજય હેતુની યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીનમાં થાય છે તે બ્લોક-............. ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... ના .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. વોશ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હકકો સહીતની જમીન **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે .

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(જી) મજકુર મિલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી અમો વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા આપીએ છીએ.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, કારપેટ અને અન્ય એરીયાનું, જમીનનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, ફીટીંગ્સ, ફિકચર્સ કોમન સુવિધાઓની યોગ્યતા, વપરાશી

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

એસેસરીઝ અને તેમની ક્ષમતાઓ સહિત વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને થયેલ છે અને તે મજકુર મીલકત તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાને અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા નિલકંઠ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા......-.....-૨૦...... ના રોજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના મે.સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... થી રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરેલ અને તે બાનાખતમાં નક્કી કરેલ કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઈ) મજકુર મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી

- મજકુર બ્લોક-............ ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : .... ના .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. વોશ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હકકો સહીતની જમીન **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મજકુર યુનિટની કિંમતમાં આવરી લેવામાં આવેલ છે જેની અલગથી કિંમત ગણવાની રહેશે નહી.

કુલ રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે તેમજ મજકુર મીલકતનો

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્રારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

- : અવેજ ચૂકવ્યાની વિગત : -

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ	શાખા

....

રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા.

વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ તે અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહી પંરતુ તેવી તમામ રકમો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી-નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહીં.

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતના આજદિન સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનાર

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

અને ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ છે.

(3) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનુ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે વધુમાં વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા ચુકવવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાહેંધરી આપી જાહેર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાએ ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે તેમજ આજરોજ પછીના સમય માટે મજકુર મીલકતનો યોગ્ય વિમો લેવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(બી) વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાએ મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ **"પર્લ એલીગન્સ"** માંના તમામ સબ-મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નક્કી કરે અગર કરવામાં આવે તો તેમાં તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નક્કી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતિ-નિયમો

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે તથા સદર **"પર્લ એલીગન્સ"** ના રોડ-રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હક્કદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહું સ્કીમના વહિવટકર્તાઓ ઠરવે તે રકમ ભરવા/ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશો.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનુ તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(ડી) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા જે રીતે ઈલે. કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન, કલર વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં મજકુર યુનીટના બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્યભાગો માં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનુ નામ હંમેશ માટે **"પર્લ એલીગન્સ"** રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એફ) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં પરિશિષ્ટ-૩ મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(જી) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોનાં દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર રૂપાંતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચ ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે ડિપોઝીટની રકમ જમા આપેલ છે તેવી ડિપોઝીટની રકમ જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાનાં રહેશે તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધ સરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨ ટકા ના વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(જે) મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ દસ્તાવેજથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નો, ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક/વાણિજયનાં હેતુ સારૂ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક સિવાયનો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઊતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા, સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈ પણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાની લેખીત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહું મજકુર

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિતને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા પાસે યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૫) વધુમાં સદરહું **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની યોજનાનું વપરાશનું પરમીશન (બી.યુ) આવી ગયા પછી સદરહું જમીન ઉપર આવેલ તમામ કોમન સુવીધાઓમાં અમો વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહીં અને ભવિષ્યમાં એફએસઆઈ માં વધારો થાય તો તેમાં પણ અમો વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહીં અને **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની યોજનાના તમામ સભ્યોનો સંયુકત હકક રહેશે.

(૬) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારૂ જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ કબુલાતો ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે અંગેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૭) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાને

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

મળેથી વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાએ જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે.

મજકુર મિલકત/યુનિટના બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે તેમજ તેમના અયોગ્ય વપરાશ-ઉપયોગના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળા તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૮) જો આ 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 ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધીકારી દ્રારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા 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 આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૦) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૧૧) વધુમાં સદરહું **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની યોજનાનું વપરાશનું પરમીશન (બી.યુ) આવી ગયા પછી સદરહું જમીન ઉપર આવેલ ટેરેસ તેમજ તમામ કોમન સુવીધાઓમાં અમો વેચાણ આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહીં અને એફએસઆઈ માં વધારો થાય તો તેમાં પણ અમો વેચાણ

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

આપનાર અને ત્રીજીતરફવાળાનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહીં આથી **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની યોજનાના તમામ સભ્યોનો હકક રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના સર્વે નંબર : **૬૬૭** ની **૧૦૧૧૭** ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : **૧૨૧** માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. **૭૬** ની **૬૦૭૦** ચો.મી.ના સબ પ્લોટ નંબર : **૭૬/૧** ની **૨૮૯૪.૭૧** ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીન તથા તેનાં ખુંટ ચારની વિગત.

પૂર્વ : ફા.પ્લોટ નંબર : ૭૬ ના સબ પ્લોટ નં.૭૬/૨

પશ્ચિમ : ફા.પ્લોટ નંબર : ૧૨૧

ઉત્તર : ફા.પ્લોટ નંબર : ૭૪ અને ૧૬૨

દક્ષિણ : ટી.પી.નો રસ્તો

પરિશિષ્ટ-૨

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના સર્વે નંબર : **૬૬૭** ની **૧૦૧૧૭** ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : **૧૨૧** માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. **૭૬** ની **૬૦૭૦** ચો.મી.ના સબ પ્લોટ નંબર : **૭૬/૧** ની **૨૮૯૪.૭૧** ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

બ્લોક નંબર : ....

ફલેટ નંબર : ....

માળ : ....

જમીનનો વ.વ. હિસ્સો : .... ચો.મી.

કારપેટ ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

બાલ્કની એરીયા : .... ચો.મી.

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER

વોશ એરીયા : .... ચો.મી.

કુલ ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

સદર **"પર્લ એલીગન્સ"** નામની યોજનામાં આકર્ષક મેઈન ગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, ૨૪ કલાક સીકયોરીટી, લીફ્ટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા, લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા વિગેરેની સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા. મી માહે સને ૨૦૨૦ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે .... મતુ, અત્રે ....શાખ.

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-

(૧) ....

(૨) ....

(3) ....

સાક્ષી :-

(૧)..............................

(૨)..............................

ત્રીજીતરફવાળા/ડેવલપર :-

નિલકંઠ ડેવલપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

For, NILKANTH DEVELOPERS

PARTNER