FL-3535
Dt.28-7-2017 [N]

**Draft Without Prejudice**

**સાહેબને વાંચવાનું બાકી છે.**

## વેચાણ દસ્તાવેજ

**રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬(નરોડા)ના તાલુકા અસારવા(જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ)ના ગામ મોજે મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫(હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર(જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર)ની જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના ............ ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની ....... ચોરસવાર યાને કે ........... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા....................../- (અંકે રૂપિયા .......................... ........................ પુરાનો)**

| | |
|---|---|
| **એકતરફવાળા :-**<br>વેચાણ આપનાર | મારૂતિ ડેવલોપર્સ<br>**{PAN - AEHPT 4967 N}**<br>એ નામની પ્રોપરાઈટરી ફર્મના વતી અને તરફથી તેના પ્રોપરાઈટર તરીકે- શ્રી અક્ષય નિરંજનકુમાર ઠક્કર પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર,<br>ઠેકાણું-૩૧૨, આશિર્વાદ પારસ, પ્રહલાદનગર ગાર્ડન સામે, વેજલપુર, અમદાવાદના.<br><br>જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં '' અમો'' ''એક તરફવાળા'' અગર ''વેચાણ આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ આપનાર'' પ્રોપરાઈટરી ફર્મ તથા તેના પ્રોપરાઈટર તથા પ્રોપરાઈટરના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે. |
| **બીજીતરફવાળા :-**<br>વેચાણ લેનાર | (૧) ................................................<br>**(PAN : .....................................)**<br>ઉંમર વર્ષ-......., ધંધો-.......,<br>(૨) ........................................<br>**(PAN : .....................................)**<br>ઉંમર વર્ષ-........, ધંધો-......<br>રહેવાસી : .....................................ના<br><br>જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''તમો'' ''બીજીતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ લેનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ લેનાર''નો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. |

<u>જત:-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા)ના તાલુકા અસારવા(જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ)ના ગામ મોજે મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫(હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર(જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર)ની જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''.......''ના ............ ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની ....... ચોરસવાર યાને કે .......... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજા રહિત મિલકત છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ ફલેટ'' અગર ''સદરહુ યુનીટ '' અથવા ''સદરહુ મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ ગામ મોજે મુઠીયાની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન (૧) રાવજીભાઈ મોતીભાઈ, (૨) ચુનીલાલ મોતીભાઈ, (૩) ઈશ્વરભાઈ મોતીભાઈની માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-૬૫ હેઠળ જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તારીખ ૪-૬-૨૦૧૩ નારોજના હુકમ નંબર-ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૫૨/૨૦૧૩થી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીનને રહેણાંક હેતુસારૂ બિનખેતી પરવાનગી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન આપેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૫૫૦થી તારીખ ૧૧-૬-૨૦૧૩ના રોજ

પડેલ. જે નોંધ તારીખ ૨૪-૭-૨૦૧૩ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ (૧) રાવજીભાઈ મોતીભાઈ, (૨) ચુનીલાલ મોતીભાઈ, (૩) ઈશ્વરભાઈ મોતીભાઈ પાસેથી ગામ મોજે : મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન અમો એકતરફવાળા યાને કે મારૂતિ ડેવલપર્સ, એ નામની પ્રોપરાયટરી ફર્મના પ્રોપરાયટર અક્ષય નિરંજનકુમાર ઠક્કરએ તારીખ ૨૩-૦૮-૨૦૧૩ના રોજ રૂા. ૨,૭૨,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા બે કરોડ બોતેર લાખ પુરા) માં વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સબરજીસ્ટ્રાર, અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૧૩૪૧થી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૫૭૧થી તારીખ ૦૨-૦૯-૨૦૧૩ના રોજ પડેલ જે નોંધ તારીખ ૨૨-૧૦-૨૦૧૩ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ ગામ મોજે : મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન પૈકી ૪૨૫ ચોરસમીટર જમીન અંગે વાણિજ્ય હેતુફેર માટે કરેલ અરજીના અનુસંધાને જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તારીખ ૧૯-૩-૨૦૧૪ના રોજ હુકમ નંબર-ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./ક-૬૫/એસ.આર.૧૫૨/૨૦૧૩-૨૦૧૪થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન પરવાનગી આપેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ ગામ મોજે : મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન ઉપર રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શિયલ બાંધકામ કરવા સારૂની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા (૧) તારીખ ૧-૭-૨૦૧૪ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૪/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૫/**RO**/**M**૧થી બ્લોક નંબર-"**A**" (૨) રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૫/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૬/**RO**/**M**૧થી બ્લોક નંબર-"**B**" (૩) રજાચીઠ્ઠી-નંબર ૦૧૫૬૬/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૭/**RO**/**M**૧થી બ્લોક નંબર-"**C**"(૪)રજાચીઠ્ઠી નંબર -૦૧૫૬૭/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૮/**RO**/**M**૧ થી બ્લોક નંબર-"**D**" (૫) રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૮/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૯ /**RO**/**M**૧ થી બ્લોક નંબર-"**E**" તથા (૬) રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૧૫૬૯/૧૦૦૪૧૪/A૧૭૦૦/**RO**/**M**૧ બ્લોક

નંબર-"F" અંગે બાંધકામ કરવાની મંજુરી આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫(હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર(જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર)ની જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, પાલડી શાખામાંથી પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ યુનિટની વરાડે પડતી રકમ સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં ભરી દીધેલ છે તથા તે અંગેનું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ, માર્જીન, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો રાખી અમો એકતરફવાળાએ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તથા કોમર્શીયલ સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ સંકુલ'' અગર ''સદરહુ સ્કીમ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ ............ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-............. થી કરાવેલ છે./ અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજુરી મેળવવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરેલી દીધેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના ............. ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની ....... ચોરસવાર યાને કે ........... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ

ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ રૂા.................... /- (અંકે રૂપિયા ......................... પુરા) માં આપવાનું નક્કી કરી તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં તારીખ ...........................ના રોજ કરી આપેલ જે બાનાખતનો કરાર મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર, અમદાવાદ-૬ (નરોડા)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-...................થી નોંધાયેલ. આમ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીને આધીન સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ તમો પાસેથી નીચેની અવેજની વિગતમાં દર્શાવ્યા અનુસાર ચૂક્તે ગણી લઈને સદરહુ મિલકતનો આજરોજ તમોને શાંત, ખાલી અને પરોક્ષ કબજો સોંપેલ છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

| | |
|---|---|
| રૂા............./- | અંકે રૂપીયા ................................. પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ ............. ના રોજ .............. બેંકની ................ શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી ચુકવેલા છે. |
| રૂા............./- | અંકે રૂપીયા ................................. પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ ............. ના રોજ .............. બેંકની ................ શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી ચુકવેલા છે. |
| ------------------ | |
| રૂા................./- | અંકે રૂપિયા ......................................... પુરા |
| ------------------ | |

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂા....................../- અંકે રૂપિયા ........................ .............................. પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત વિગતે ચૂકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાને પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ

કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના ............. ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની ....... ચોરસવાર યાને કે ........... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે, તે અમો એકતરફવાળા એ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ અને તેનો શાંત, ખાલી અને પરોક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન લાવી આપ્યેથી તમો બીજીતરફવાળાને સોપવાનો છે. તથા સદરહુ મિલકત અન્વયે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેંકમાં સ્વીકારાયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી તથા બાંધકામ ગુણવતા બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના એડવોકેટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે. તથા તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. જેથી તે સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર નથી. સદરહુ ''જલદીપ આઈકોન''ના નામથી ઓળખાતી ફલેટોની સ્કીમમાં ........... માળે આવેલ ફલેટ નંબર-....... ની .......... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો ........ ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''જલદીપ આઈકોન''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ કરેલી છે. અમો એકતરફવાળા જુદા જુદા વ્યક્તિઓને જુદા જુદા ક્ષેત્રફળના ફલેટોનું વેચાણ કરેલું છે તથા દરેક ફલેટ હોલ્ડર પાસેથી જુદો જુદો અવેજ બાંધકામવાળી મિલકત અનુસારનું નથી, પરંતુ ફલેટની સ્થિતી (સીચ્યુએશન) તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર આપેલ છે. આમ ''જલદીપ આઈકોન'' સ્કીમમાં આવેલ લીફટ, પાણીની ટાંકીનો હક્ક સ્કીમના દરેક સભ્યોનો કોમન

રહેશે. તેના સિવાયની તમો કોમન સગવડતાઓ તથા કોમન પ્લોટના કુલ એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદેલ ફલેટના દરેક વ્યક્તિના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા રહેશે. સદરહુ ફલેટના બિલ્ટઅપ/સુપબિલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે જે અને તે તમોને કબૂલ, મંજુર છે.

એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ સારું જે આર્કીટેક્ટો સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાકટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તેઓની કામગીરીથી તથા અન્ય રોકેલ, કન્સલ્ટન્ટો, એન્જીનીયરોથી બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે તેમજ તેઓ સાથે એકતરફવાળા જે કોઈ કરાર, લખાણો કરેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તે આથી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ ફલેટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ ફલેટો હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેક્ટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ 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 મંજૂર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી એકતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે અને તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરશે.

હાલમાં સદરહુ સ્કીમ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવવામાં સમય લાગે તેમ હોઈ સદરહુ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી એકતરફવાળા કરી આપીએ છીએ પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ અન્વયે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન લાવી આપેથી સદરહુ ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહુ ફલેટ અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેક્ટ્રીક પંપો, સીડી, પેસેજ , કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય ફલેટના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહીતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એકતરફવાળા, કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો બંધાલેયા નથી.

સદરહુ ફલેટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી  બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના ફલેટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ ફલેટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે ફલેટના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે ફલેટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી

<u>એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.</u>

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરેલ છે કે સદરહુ સ્કીમના પ્લાન એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ પ્રોજેક્ટ તરીકે પાસ થયેલ છે. જેનો ઉલ્લેખ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનન દ્વારા(૧) તારીખ ૧-૭-૨૦૧૪ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૪/૧૦૦૪૧૪/**A**૧૬૯૫/**RO**/**M**૧થી (૨) રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૫/૧૦૦૪૧૪/**A**૧૬૯૬/**RO**/**M**૧થી (૩) રજાચીઠ્ઠી-નંબર ૦૧૫૬૬/૧૦૦૪૧૪/**A**૧૬૯૭/**RO**/**M**૧થી (૪) રજાચીઠ્ઠી નંબર -૦૧૫૬૭/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૮/**RO**/**M**૧ થી (૫) રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૮/૧૦૦૪૧૪/**A**૧૬૯૯ /**RO**/**M**૧ થી તથા (૬) રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૧૫૬૯/૧૦૦૪૧૪/**A**૧૭૦૦/**RO**/**M**૧ થી પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાનમાં કરેલ છે. હાલના સંજોગોમાં સર્વિસ ટેક્ષના નોટીફીકેશન ૨૫/૨૦૧૨ અનુસાર એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ પ્રોજેક્ટમાં સર્વિસ ટેક્ષ લાગુ પડતો નથી. આ સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસે હાલમાં સર્વિસ ટેક્ષની કોઈ જ રકમ લીધેલ નથી પરંતુ ભવિષ્યમાં કાયદાકીય અર્થઘટનને લીધે જો કોઈ સર્વિસ ટેક્ષની રકમ ભરવાની થાય તો તે અંગેની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની તથા સદરહુ સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનારની કાયમી સ્વરૂપની રહેશે જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળાને કબૂલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમનું નામ ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ રાખવામાં આવેલ છે. જે નામ તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય ફલેટ/યુનિટ હોલ્ડરો બદલી શકશો નહિ.

સદરહુ જમીન ઉપર ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમનાં દરેક ફલોર ઉપર જવા આવવા માટે દાદરા અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે તથા દાદરા અને પેસેજોની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે તથા તે દાદરા અને પેસેજોની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય ફલેટ માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

<u>સદરહુ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે દાદરા, લીફ્ટ, કોમન પેસેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, પાર્કિંગ, કોમનગાર્ડન, સોસાયટી ઓફીસ, છજ્જા, સીક્યુરીટી કેબીન, સ્કીમના અંદરના રસ્તા, કોમન લાઈટીંગ, પાણીનો બોર, પાણીના</u>

પમ્પ તથા અન્ય કોમન બાંધકામ તથા કોમન સગવડતાઓની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારાનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો દરેક યુનીટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થાય તે નક્કી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે સમજી લીધેલ છે આ તમામ સહીયારુ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાંકીય અવેજ યુનીટ ખરીદનાર યાને કે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવડતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આપે છે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ ફલેટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ........... ચોરસમીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ ફલેટની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ ફલેટનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ........... ચોરસમીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવેલ છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમનું તથા બીજીતરફવાળાએ ખરીદેલ યુનીટના બાંધકામની ગુણવતા બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના એન્જીનીયર્સ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો દ્વારા ફલેટમાં સુધારા-વધારા કે તોડફોડ કરવામાં આવે કે અન્ય કોઈ રીતે સ્કીમની મિલકતને નુકશાન પહોંચાડવામાં આવે અથવા કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે ધરતીકંપ, પુર, આગ વિગેરેને લીધે હયાત બાંધકામને નુકશાન થાય તો તે અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની હતી નહી અને રહેશે નહી તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ શ્રી હિતેષ એમ. રાવલ, એડવોકેટ, મેસર્સ એચ. એમ. રાવલ એન્ડ કંપની, એડવોકેટ્સ, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા

<u>જોઈ, તપાસી લીધેલ છે.</u>

વધુમાં અમો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ યુનિટ સાથે અન્ય યુનિટ પણ સદરહુ યુનિટને અડીને બાંધવામાં આવેલ છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી કે બાકોરુ પાડવાનું નથી. તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તથા આજુબાજુની દિવાલો ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર કનેકશન, ડ્રેનેજ કનેકશન, પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કે કરાવવાનું નથી.

સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારું કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, લેબોરેટરી, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારું કરી શકશે નહિ.

સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં આવેલ ફલેટોનો ઉપયોગ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ શાંતિ પૂર્વક ફકત રહેઠાણ માટે જ કરવાનો છે. ફલેટમાં કોઈપણ પ્રકારની દુકાન, ધંધો થઈ શકશે નહિ કે ફલેટોની સ્કીમમાં અન્ય સભ્યને અડચણ, અવરોધ કે પજવણી થાય તેવી રીતે ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ તેવી જ રીતે સદરહુ સ્કીમમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર વેચાણ લેનાર દુકાનનો ઉપયોગ ફક્ત વાણીજ્યના ધંધો સારૂ કરવાનો રહેશે અને દુકાનોમાં રહેણાંકનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. કે ફલેટમાં કે દુકાનોમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકાશે નહિ કે કાયદા વિરુધ્ધ કોઈપણ કામ માટે સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ. જે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓનું મેઈન્ટેનન્સ સારી રીતે થાય તથા ભવિષ્યમાં કોઈપણ યુનિટ ખરીદનાર યુનિટનો ઉપયોગ અન્ય સ્કીમના રહીશોને હાનિરૂપ થાય તે રીતે ન કરે

તથા સ્કીમમાં રહેનાર પ્રત્યેક યુનિટ હોલ્ડર સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ સારી રીતે વાપરી શકે તે સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા જે કોઈ યુનિટનું બાંધકામ વેચાણ કરવામાં આવે તે યુનિટ ખરીદનારાઓ એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવનાર મારૂતિ હાઈટ્સ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ એન્ડ કોમર્શિયલ સર્વિસ સોસાયટી લિમિટેડના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું છે તથા સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીના સભાસદ બનવાની શરતે જ સદરહુ યુનિટનું વેચાણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે તમો બીજીતરફવાળાએ બીનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ સ્કીમના ફલેટ હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નેશનલાઈઝ બેંકમાં ફીક્સ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજમાંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ ન થઈ શકે તો મેઈન્ટેન્સ એન્ટીટી નક્કી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેન્સની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે સદરહુ ફલેટની નક્કી થયેલ વેચાણ કીંમત ઉપરાંત એકતરફવાળા નક્કી કરે તે ટોરેન્ટ પાવર તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ચાર્જીસ અંગે રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની છે તે રકમ પરત માંગવા કે તેનો હિસાબ માંગવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેમજ સદરહુ સ્કીમના ધાબાના હક્ક યુનિટ હોલ્ડરોના સહીયારા રહેશે તથા પાર્કીંગ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે દરેક બ્લોકના યુનિટ હોલ્ડરોએ તેમના બ્લોક નીચેની જમીનમાં કરવાનું રહેશે. અને સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં વેચાણ કરો તો સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખનારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર નક્કી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ભરવાની રહેશે.

સદરહુ યુનિટનાં વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીનાં તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ જેવા કે પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, એજયુકેશન સેસ, વિશેષધારો વિગેરે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાનાં છે.

સદરહુ યુનિટ અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં 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.

અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ સ્કીમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, પાલડી શાખામાંથી પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે તે સિવાય સદરહુ યુનિટ અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમો એકતરફવાળાએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરેન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી, તેમજ સદરહુ યુનિટ અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ યુનિટ અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવા-દુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડિંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલ નથી.

સદરહુ સ્કીમના મંજુર થયેલ પ્લાન, એન.એ.પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨ તમામ ગામ નમુના નંબર- ૬ હક્ક પત્રકની એન્ટ્રીઓ, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમની જમીનનું ટાઈટલ બીજીતરફવાળાએ તેમના એડ્વોકેટ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કીટેક-એન્જીનીયર તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે કરાવી લીધેલ છે સદરહુ મિલકતની કિંમત બિલ્ટ અપ એરીયા મુજબ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે જ્યારે યુનિટના બિલ્ટ અપ એરીયા ઉપરાંત સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ, પાર્કીંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઉપર હેડ ટાંકી, કોમન પ્લોટમાં આવેલ જીમ, ઈન્ડોર ગેમ્સ, સોસાયટી ઓફીસ, ગજીબો વિગેરે બાંધકામવાળી મિલકતમાં તમો બીજીતરફવાળાનો વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો કાયમી સ્વરૂપનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે. આમ, સદરહુ મિલક્તમાં કોઈપણ પ્રકારનું નિયમાનુસારનું બાંધકામ બાકી નથી કે ટાઈટલ માં કોઈ ક્ષતી નથી તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે ઉપર પેરામાં જણાવલી વિગતના માલીકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે સમજી વિચારીને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. આ ડ્રાફ્ટ બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે તેમજ જાતે વાંચી, વંચાવીને અને બીજીતરફવાળાએ સદર ડ્રાફ્ટ મંજુર કરેલ હોઈ ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ

વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવેડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે.

સદરહુ બિલ્ડીંગમાં મૂકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી નિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતાના કર્મચારી લીફ્ટનો ઉપયોગ ના કરે તે દરેક યુનિટ હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનું છે. અને તેમા સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો સ્વતંત્ર રીતે પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. લીફ્ટની ક્વોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને એકતરફવાળાએ જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલુ નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમીયાન જો કોઈને પણ શારીરીક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે એકતરફવાળાઅ જવાબદાર બનશે નહીં, તેની તમો બીજીતરફવાળા એ ખાત્રી આપેલ છે.

હવે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટીના નિતી, નિયમો, ઠરાવો તથા કાયદાને આધિન તથા તમામ કાયદાકિય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે રહેણાંક માટે વેચાણ આપેલ યુનિટ હોય તો રહેણાંક તરીકે અને વાણિજ્ય માટે વેચાણ રાખેલ હોય તો વાણિજ્ય તરીકે કે ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજોની શરતોને આધીન ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલકતમાંથી જે કાંઈ રિદ્ધી સિદ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હીસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યા નથી.

સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર જમીન તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈ જ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% લેખેનો રૂા...................../- અંકે રૂપીયા .......................................

................. પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે. સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ જરૂરી કાગળો,પ્લાન, દસ્તાવેજ, ટાઈટલની નકલો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા ખૂટતી સ્ટેમ્પડયુટીની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા)ના તાલુકા અસારવા(જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ)ના મોજે મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫(હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર(જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર)ની જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ‘‘........’’ના ............. ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની ....... ચોરસવાર યાને કે ........... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત.

<u>સદરહુ યુનિટ નંબર-.........ના ખુંટ ચારની વિગત :-</u>

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પોસ્ટલ એડ્રેસ :- યુનિટ નંબર-..........-........., "મારૂતિ હાઈટ્સ", મુઠીયા, નરોડા, અમદાવાદ .

<u>એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-</u>
મારૂતિ ડેવલોપર્સના વતી અને તરફથી તેના
પ્રોપરાઈટર તરીકે-
શ્રી અક્ષય નિરંજનકુમાર ઠક્કર ------------------------------
<u>બીજીતરફવાળા-વેચાણ લેનાર :-</u>
(૧) ------------------------------
(૨) ------------------------------

એ રીતેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેર તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ......... માહે .............. સને ૨૦૧૭ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે

<u>એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-</u>
મારૂતિ ડેવલોપર્સના વતી અને તરફથી તેના
પ્રોપરાઈટર તરીકે-
શ્રી અક્ષય નિરંજનકુમાર ઠક્કર ------------------------------

ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ તેઓની સહીઓ નીચે સહી
કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.
સાક્ષીઓ :-
(૧) ----------------------

(૨) ----------------------

## રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ

| સહી | ફોટોગ્રાફ | ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન |
|---|---|---|

એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-
મારૂતિ ડેવલોપર્સના વતી અને તરફથી તેના
પ્રોપરાઈટર તરીકે-

------------------------------------
શ્રી અક્ષય નિરંજનકુમાર ઠક્કર

| સહી | ફોટોગ્રાફ | ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન |
|---|---|---|

બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનાર :-

------------------------------------