

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે-કલોલ ગામની સીમન બ્લોક/સર્વે નં.-૧૦૧૬/૧, ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૦૫, જ્ઞાનવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૨૦૫, ની જમીન કુલ હે.આરે.ચો.મી.૦-૪૧-૪૮ તે પૈકી રહેણાંકના હેતુ માટે ફાઇનલ પ્લોટનું હે.આરે.ચો.મી ૦-૨૬-૪૦ વાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ શુભ રેસીડેન્સી ” ના નામથી ઓળખાય છે.તેમાં આવેલ છે.તેમાં આવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.....અંકે રૂપીયા..... પુરાનો.

..૨..

વેચાણ આપનાર :- એક તરફવાળા:- લખી આપનાર :-

શુભ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ઓથોરાઈઝ પર્સન્ટ.

પાન કાર્ડ નંબર. **AEBFS6445Q**

૧. પટેલ ઘનશ્યામભાઈ મણીલાલ ઉ.વ.આ.૫૪

૨. પટેલ મયુર નવિનભાઈ ઉ.વ.આ.૨૦

૩. પટેલ અશોક મોહનલાલ ઉ.વ.આ.૪૮

ઓફિસ સરનામું. :- માઢવાસ, પટેલ પરામા,

બોરીસણા, તા.કલોલ, જી.ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો, અને અગર અમો વેચાણ આપનાર, લખી આપનાર, એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસા, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકશેસરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખાવી લેનાર :- વેચાણ લેનાર:- બીજી તરફવાળા:-

..... ઉ.વ.આ. પુષ્પ.....,

પાન કાર્ડ નંબર.

ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-.....

રહેવાસી.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો, અને અગર તમો વેચાણ લેનાર, લખાવી લેનાર, બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસા, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકશેસરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે-કલોલ ગામની સીમન બ્લોક/સર્વે નં.-૧૦૧૬/૧,ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૦૫,જાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૨૦૫, ની જમીન કુલ હે.આરે.ચો.મી.૦-૪૧-૪૮ તે પૈકી રહેણાંકના હેતુ માટે ફાઇનલ પ્લોટનું હે.આરે.ચો.મી ૦-૨૬-૪૦ વાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ શુભ રેસીડેન્સી ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર.....ના.....ફ્લોરનો ફ્લેટ/દુકાન નંબર.....વાળી ચો.મીટર.....ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેંચાયેલ ચો.મીટર..... ના હકક સહિતની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર મીલકત અથવા સદરહું મીલકત એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.
૨. એ :- સદર બ્લોક નંબર.૧૦૧૬ ની ખેતીની જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂ અરજી કરતાં મે.જુલો કલેટરશ્રી,ગાંધીનગરનાં એ તેમનાં તારીખ:-૧૬/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજનાં હુકમ નંબર :- ૨૨૬૦/૦૬/૦૧/૦૦૧/૨૦૧૯ થી મજકુર બ્લોક નંબર.૧૦૧૬ ની જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીનીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ.જે હુકમની અંગેની નોંધ રેવન્યું રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર.૧૬૫૩૦,તા.૧૬/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
૩. એ. સદર બ્લોક નંબર.૧૦૧૬ ની કુલ ક્ષેત્રફળ.૪૧૪૮. ચો.મીટર માં જ્યારે અમદાવાદ શહેરી વિકામ મંડળ દ્વારા ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૦૫ માં મંજુર કરતા તા..... નાં રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર.....કલોલ જાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ

..૪..

નંબર.૨૦૫,ની કુલ ફાઈનલ પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ.૨૬૪૦ ચો.મીટર વાળી જમીન પટેલ રાજેન્દ્રકુમાર કાંતીલાલ તથા પટેલ શાંતાબેન માણેકલાલ તથા પટેલ દિલીપકુમાર માણેકલાલ તથા પટેલ રઘબેન સાંકળચંદ તથા પટેલ નિલેષકુમાર સાંકળચંદ નાઓની માલીકી,કબજા,ભોગવટાની પેઢીએ વેચાણ રાખેલ.જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કલોલના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૦ નારોજ અનુક્રમ નંબર.૧૬૯૪ થી નોંધવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર.૧૬૬૭૩,તારીખ.૨૫/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

૪. સદર બ્લોક/સર્વે નં.-૧૦૧૬/૧,ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૦૫,ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૦૫, ની જમીન ના ફાઈનલ પ્લોટનું હે.આરે.ચો.મી ૦-૨૬-૪૦ વાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દ્વારા તેમના તારીખ.૧૯/૦૮/૨૦૨૦ નારોજ પીઆરએમ નંબર.૦૭/૦૮/૨૦૨૦ થી પાસ કરવામાં આવેલ છે.એ રીતે સદરહું સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર /નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી,ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓ યુક્ત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

૫. સદરહું મિલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઈ સંસ્થા, બેંક,પેઢી,શ્રોફ,વ્યક્તિઓ,સરકારશ્રીનો કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો

..૫..

બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જમીનમાં નથી.તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડિંગ્સ પેન્ડીંગ નથી.તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઈ હક્ક પોષાતો નથી.તેમજ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને કબજો સોપેલ નથી.તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ.જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટશ્રી સંજય બી.પટેલ એ તારીખ.૧૨/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવ્યું છે.

૬. સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.તે બાંધકામવાળી મિલકત “ શુભ રેસીડેન્સી ” એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો વેચાણ લેનાર- બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.
૭. સદરહું જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠી મુજબના રહેણાંકના ફ્લેટોના બાંધકામની યોજના નિયમ બદ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળા શુભ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન શુભ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની માલીકી,કબજા,ભોગવટાની બોજા રહિત મિલકત આવેલ છે.
૮. સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ “ શુભ રેસીડેન્સી ” નામની યોજનામાં પેરા નંબર.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મિલકત તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હક્કો તથા હિતો સહિતની મિલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા.....અંકે

..૬..

રૂપિયા.....પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને તેનો એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.જે બાનાખતનો કરાર ગાંધીનગર મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ.....ના રોજ અનુક્રમ નંબર.....થી નોંધવામાં આવેલ.જે બાનાખતની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને પાલન કરવાનું કબુલ મંજુર રાખે છે.જેનો પુરેપુરા વેચાણ અવેજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી મળેલ છે.

રૂા.....અંકે રૂપિયા.....

રૂા.....અંકે રૂપિયા.....

કુલ.રૂા.....અંકે રૂપિયા.....

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાને ચુકવ્યા છે.તે અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાને પહોચ્યા છે.જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ.જે વેચાણ અવેજનાં ચુકતે નાણાં અમો વેચાણ આપનારનાં ખાતામાં જમા થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.સદરહું મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હકકો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

એ :- સદરહું મિલકતના આંતરિક બાંધકામની ચો.મિટર:.....

ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો હકક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે આંતરિક બાંધકામની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

બી :- સદરહું મિલકતની આનુસંગિક બાલ્કની ચો.મિટર.....ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો માલિકી હકક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે બાલ્કની ની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

સી :- સદરહું મિલકતને આનુસંગિક વોશ એરીયા ચો.મિટર :..... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો માલિકી હકક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે વોશ એરીયાની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ થયેલ છે.

ડી :- સદરહું મિલકતને આનુસંગિક બેજમેન્ટ પાર્કિંગએરિયા ચો.મિટર..... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો માલિકી હકક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે. જે બેજમેન્ટ પાર્કિંગ એરિયાની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નં.૮/એ, ૮/બી, ૮/સી તથા ૮/ડી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મિટર.....માં સમાવેશ થયેલ છે.

૯. સદરહું “ શુભ રેસીડેન્સી ” નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ,સીડી,પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ,પાણીની પાઈપ લાઈન,લીફ્ટ,ગટર લાઈન,સુએઝ લાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઈન,ટેલીફોન લાઈન વિગેરે સદરહું મિલકતમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા,કોમન લાઈટો,માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારો રીતે વાપરવાનો હકક,સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન રહેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ,સ્ક્રીમના પાયાનું બાંધકામ તથા સ્ક્રીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હકક અન્ય મિલકત ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે.અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

૧૦. સદરહું “ શુભ રેસીડેન્સી ” નામની સ્ક્રીમમાં ફ્લેટો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અને જ્યારે અન્ય એસોસીએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે.તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેન્સ વિગેરે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે,તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવું એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી,લીફ્ટ,પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહિ.સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ

..૯..

આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારૂ જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે.જેનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનએ ભોગવવાનો રહેશે.સદર યોજનાનાં પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ બનાવીને તેનો વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા તેમજ કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઈન્ટેનેન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે.જેથી વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝનાં મેઈન્ટેનેન્સ તથા વહિવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ.

૧૧.

(એ) સદરહું “ શુભ રેસીડેન્સી ” નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશન કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે.તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે,તે ખર્ચ વેચાણ લેનાર વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારૂ જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે.જેનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનએ ભોગવવાનો રહેશે.સદર યોજનાનાં પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા તેમજ કોમન

બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઈન્ટેનેન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે.અનિવારીય સંજોગોએ સદરહું સ્કીમ પુર્ણ થઈ જતા સ્કીમમાં બાકી રહેલ ફ્લેટ તથા દુકાનનું કોઈ પણ જાતનું મેઈન્ટેનેન્સ સદરહું નોંધાયેલ સર્વિસ સોસાયટીને આપવાનું રહેશે નહીં.જ્યારે ફ્લેટ તથા દુકાન વેચાણ થાય ત્યારે ગણીને મેઈન્ટેનેન્સ આપવાનું રહેશે.

(બી) સદરહું સ્કીમમાં કોમર્શીયલની પરવાનગી મેળવેલ છે.જેથી સદરહું સ્કીમની આગળની જગ્યાએ એટલે કે મેન રોડ ની સાઈડે ૧ થી ૧૯ દુકાનો બનાવેલ છે.જે કોમર્શીયલ દુકાનોવાળા એ સોસાયટીએ બનાવેલા નિતી નિયમ મુજબ ચાલવાનું રહેશે.અને દુકાનોનું મેઈન્ટેનેન્સ સોસાયટીના વહીવટ ક્ત્રાને જે પ્રમાણે નક્કી કરે તે પ્રમાણે આપવાનું રહેશે.

(સી) સદરહું સ્કીમમાં કોમર્શીયલ દુકાનોમાં ગેરેજ,બીલ્ડીંગ મટેરીયલ્સનો ધંધો, તથા નોનવેજ રેસ્ટોરન્ટ વિગેરે ધંધો કરવાનો રહેશે નહીં.અને કોમર્શીયલજે કાયદા ચાલતો હોય તે પ્રમાણે વર્તવાનું રહેશે.

(ડી) સદરહું સ્કીમમાં કોમર્શીયલ દુકાનોના આગળના ભાગમાં કોઈ પણ જાતનું દબાણ કે અડચણ રૂપ થાય તે પ્રકારનું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં.સદરહું સ્કીમના એલીવેશનમાં કોઈ દુકાનદારેને ફેરફાર કરવાનો હક્ક રહેશે નહીં.સદરહું સ્કીમના એલીવેશનને નુકશાન થાય તેવું કોઈ પણ જાતનું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં.

(ઈ) સદરહું દુકાન વેચાણ કરતા પ્રહેલા સોસાયટીના વહીવટ કરતાની મંજૂર લેવાની રહેશે.

(એફ) સદરહું દુકાનદારોએ ફ્લેટમાં રહેતા સભાસદોને કોઈ પણ પ્રકારનું અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં.અને સદરહું

દુકાનોમાં રહેણાંક વિસ્તાર છે તેવું ધ્યાનમાં રાખીને કાયદેસરનો ધંધો કરવાનો રહેશે.

(જી) સદરહું દુકાનદારો કે તેમના ગ્રાહક ને દુકાનના આગળના ભાગે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. અને દુકાનદારોને સ્કીમના ફ્લેટના અંદરના ભાગે કે બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે નહીં. અને સ્કીમમાં અંદરના ભાગે દુકાનદારોને એમેનીટીઝમાં હક્ક રહેશે નહીં. આ બાબતે દુકાનદારોએ કોઈપણ જાતની તકરાર કે વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં. જે દુકાનદારોને બંધન કર્તા રહેશે.

૧૨. સદરહું મિલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ,વાલી,વારસો,સકસેસરો,ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધીન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય,તે જ હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો,સાટો,ગીરો,બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હક્કદાર છે.

૧૩. સદરહું “ શુભ રેસીડેન્સી ” માં હાલમાં અમો વેચાણ આપનારે બોરવેલ બનાવેલ છે તેનો વપરાશ દરેક મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે.પરંતુ ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ(ટયુબવેલ) બનાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો(સભ્યો) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે.જેમાં તમો વેચાણ લેનારની મુક્ત સંમતી છે.તદ્ઉપરાંત,સદર યોજનામાં ફાયર સેફ્ટીના હેતુસર ફાયર સેફ્ટી ઈકવીપમેન્ટસ લગાવેલા છે.જે યોગ્ય અને ચાલુ (વર્કિંગ) હાલતમાં છે.જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી પુર્ણ સંતોષ છે.સદર ફાયર સેફ્ટી ઈકવીપમેન્ટસનું નિયમીત રીતે મેઈન્ટેનન્સ તમો વેચાણ લેનારે અન્ય

..૧૨..

સભાસદોની સાથે સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે.ભવિષ્યમાં કોઈ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઈ ઈકવીપમેન્ટસ કામ ન કરતા જણાય તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનાર તથા અન્ય સભાસદો અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહિ અને લગાવેલ ઈકવીપમેન્ટસનું અમો તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.

૧૪. અમો વેચાણ આપનાર —એક તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલિકી હકકે વેચાણ કરેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર—એક તરફવાળાએ સદર મિલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે.

૧૫. આ લેખની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈ પણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

૧૬. સદરહું સમગ્ર યોજનામાં રેરા (RERA)ની ઓથોરીટી સમક્ષ પુરી પાડેલી માહિતી અનુસારની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફિકેશન રાખવામાં આવેલ છે.જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફિકેશનનો તમામ સભાસદો એ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોને આધિન સહિયારામાં ઉપયોગ/ઉપભોગ કરવાનો રહેશે.તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ

સોસાયટીના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં કરવાન રહેશે.

૧૭. આ લેખની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ્દ થાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

૧૮. સદરહું ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતને લઈને અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળા અને તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૧૯. સદરહું પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળા દ્વારા જેટલુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ ચુઝ પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઈ શકે.પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંતનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં વેચાણ લેનારએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં

ડેવલોપર્સ દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૨૦. સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હકક તમો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થશે.ત્યારે સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવશે.
૨૧. વેચાણ લેનારને સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જ્યારથી સોપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચ તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોપાયો,ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય,તેવી સ્થિતીમાં તે મિલકત રહે તે રીતે કરશે.
૨૨. વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ.તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ.જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મિલકત ધારકોની મિલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહિ.
૨૩. સદર યોજનાનાં કોમન બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાઓમાં અડચણ ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે પોતાનાં યુનિટનો જે તે યુનિટ ધારક કે ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો છે.સદર યોજનાનાં ડ્રેનેજ કે પાણીની લાઈનમાં કોઈ પણ જાતનાં વિક્ષેપ કે કચરો વિગેરે જાય નહિ કે તેના કારણે લાઈન ચોક-અપ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કે કોઈ યુનિટ ધારકે કરવાનાં નથી અને તે બાબતની સંપૂર્ણ જવાબદારી યુનિટ

ધારકોની રહેશે તે અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી પ્રમોટર-વેચાણ આપનારની ગણાશે નહિ.

૨૪. વેચાણ લેનાર તેમજ સદરહું મિલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય.તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.
૨૫. વેચાણ લેનારને જે હેતુ માટે સદરહું મિલકત આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે.તેઓ વ્યાપારીક,દાર્મિક,ઔદ્યોગિક,વ્યસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.
૨૬. સદરહું મિલકત અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઈ વધારાની રોકડ કે બદલો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાને ચુકવી આપેલ નથી.
૨૭. વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશું જ બહાર નાખશે નહિ.તેમજ સ્ક્રીમમાંના અન્ય મિલકત આગળ કે ઉપર નાખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.
૨૮. સદરહું મિલકત તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહું મિલકત ધરાવનારે રચાનાર સોસાયટી/એશોસીએશનની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુરવવાની છે.જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરની સદરહું મિલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોંપવાનો નથી

..૧૬..

તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી.તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે સ્કીમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે.સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગમાં તમો વેચાણ લેનારે જાણ કરવાની છે.

૨૯. વેચાણ આપનાર દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતિઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ.તેમજ તેવા વિલંબથી વેચાણ આપનારના હકકોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.

૩૦. અમો વેચાણ આપનારે સદરહું મિલકતનું બાંધકામ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઓડા)ના મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડિઝાઈન અનુસાર આર્કિટેક્ટ/એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા વેચાણ આપનારે કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા વેચાણ આપનારના સદર પ્રોજેક્ટ અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર.....જ્ઞાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસેલ છે.

૩૧. સદરહું મિલકત તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહું મિલકત ધરાવનારે રચાનાર સોસાયટી/ એસોશીએશનની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે.જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરને સદરહું મિલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી.તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છેઅને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે સ્કીમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે.સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગમાં તમો વેચાણ લેનારે જાણ કરવાની છે.
૩૨. સદરહું સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નીતિ-નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફ્ટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મિલકત હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે.તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે.આ લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે.પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારે જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલું નથી.તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર જવાબદાર બનશે નહિ તથા તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વાલી,વારસો તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માંગશો નહીં/માંગી શકશો નહિ તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતિ આપેલી છે.

૩૩. આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા,ટેક્સ કે ફી,નગરપાલિકા ટેક્સ,ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ મિલકતોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે.તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.
૩૪. સદર યોજનામાં બેઝમેન્ટના ભાગે સભાસદો માટે પાર્કિંગ રાખવામાં આવેલ છે.જે બેઝમેન્ટમાં તમામ સભાસદોને પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરેલ છે. અને બેઝમેન્ટ તમામ સભાસદોની સંયુક્ત રીતે ભોગવવાની રહે છે.અને સભાસદોને ધ્યાન રાખવાનું રહેશે કે પોતાનું વાહનો વ્યવસ્થિત રીતે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.અને બીજા સભાસદોને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ થાય તેની જવાબદારી તમામ સભાસદોની રહેશે.અને પાર્કિંગના જે નીતી-નિયમો બનાવેલા હોય તે તમામ સભાસદોએ ચુસ્ત રીતે પાલન કરવાનું રહેશે.
૩૫. સદર યોજનાના ટોપ ફ્લોરના ફ્લેટોની ઉપરનું ધાબું જે તે બ્લોકના તમામ ફ્લેટ ધારકોનું સહિયારું રહેશે.આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ,મંજૂર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ ફ્લેટ રહિશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવા વેચાણ લેનાર હકકદાર નથી.સદર યોજનાના ધાબામાં ફ્લેટ ધારકો ટેલીફોન,ઈન્ટરનેટ,ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ ફ્લેટ ધારકોની સંમતિ છે.સદરહું યોજનામાં બ્લોકમાં સાતમાં ફ્લોરના ભાગે પેન્ટ હાઉસ બનાવેલ છે.અને જે સાઈડમાં પેન્ટ હાઉસ બનાવેલ તે ભાગનું ધાબાનો હકક પેન્ટ હાઉસના સભાસદનો રહેશે. અને બાકી રહેતા ધાબાના ભાગમાં તે બ્લોકના તમામ

સભાસદોને વાપરવાનો સંયુક્ત હક્ક રહેશે.તેમાં જે બ્લોક તમામ સભાસદોને કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાની રહેશે નહિ.

૩૬. સદરહું શુભ રેસીડન્સી એ નામની યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન(બી. યુ. પરમીશન) આવી ગયા બાદ ભવિષ્યમાં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના નિયમ મુજબ જો વધારાની એફ.એસ.આઈ.મળે તો તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ.તેમજ વધતી એફ.એસ.આઈ.ટેરેસમાં અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહિ કે ગણાશે નહિ અને તેવા એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો તથા ટેરેસના હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના થયેલા ગણાશે.

૩૭. સદરહું મિલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ,સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ,નગરપાલિકા વેરો,બેટરેન્ટ ટેક્સ,વિશેષધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજદિન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે.હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના)આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ,વેરાઓ તથા સ્કીમમાંનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

૩૮. સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો,સકસેસરો,ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે.જેથી તેમાં હવે તે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારલ પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો,એસાઈનીઓ,એકઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,સકસેસરો તમામ

નો કે કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો હક્ક,હીત,હિસ્સો રહ્યા નથી.જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહિ.

૩૯. વધુમાં સદરહું મિલકતના હક્કો ટાઈટલ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો,કાગળો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો,સકસેસરો,ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીને જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો,કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર વેચાણ રાખનારની વિનંતીથી રાખનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

૪૦. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ સદરહું મિલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ,પ્લાનની નકલ,અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ,પહોચો તેમજ ફ્લેટને લગતા તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારને મળેલા છે અને તે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.

૪૧. સદરહુ યોજનાની બિલ્ડીંગ ચુઝ પરમીશન આવી ગયેલ હોય અને તમો વેચાણ લેનારે તમામ પ્રકારની રકમ ચુકવી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તે સમયથી દિન-૧૫ ની સમય મર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાની પાસેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય,તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય,અને તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા,મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ

કારણોસાર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તેવા સંજોગો ઉપસ્થિત થયેલ હોઈ વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

૪૨. અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.કોઈ કારણોસાર તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહું મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહું મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

૪૩. તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ-૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન સદરહું મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળા અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે.પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત,ફર્નીચર,કલર,ચંત્ર,ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાની રહેશે નહિ અને આવી સ્ટ્રક્ચરલ ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો

..૨૨..

તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ લેખમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનાર-એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી,કારીગરી,સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળા તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે એવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ અમો વેચાણ આપનાર એક તરફવાળા દ્વારા તમો વેચાણ લેનાર-બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા,એમીનીટીઝ,કોમન ફેસેસીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે.જે અંગે વર્ષો વર્ષે જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈમેન્ટનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૪૪. જો તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ,વાઈબ્રેટીંગ,ડ્રીલીંગ,કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ

ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ઘરતીકંપ,વરસાદમાં પુર,આગ,વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો,રમખાણો,આતંકવાદ,આગ લાગવાથી વિગેરેનાં કારણે તથા તમો વેચાણ લેનાર-બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનાર-એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર-એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૪૫. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનાો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,વકિલ ફી,લખામણી ખર્ચ,ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી.ટેક્સ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે તથા જો કોઈ પણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,જી.એસ.ટી.વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

..૨૪..

-:: પરિશિષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે-કલોલ ગામની સીમન બ્લોક/સર્વે નં.- ૧૦૧૬/૧,ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૦૫,ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૦૫, ની જમીન કુલ હે.આરે.ચો.મી.૦-૪૧-૪૮ તે પૈકી રહેણાંકના હેતુ માટે ફાઈનલ પ્લોટનું હે.આરે.ચો.મી ૦-૨૬-૪૦ વાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ શુભ રેસીડેન્સી ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર.....ના.....ફ્લોરનો ફ્લેટ/દુકાન નંબર.....વાળી ચો.મીટર.....ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ- ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર)મિલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચો.મીટર..... ના હકક સહિતની મીલકત.

શુભ રેસીડેન્સી ના બ્લોકના ખુંટચારની વિગત.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

વેચાણ આપેલ મિલકતના ખુંટચારની વિગત.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મિલકત..

..૨૫..

સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એ વાંચી,સમજી,વિચારી સભાન અવસ્થામાં અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના દબાણ વગર પુરેપુરી અક્કલ હોશીયારીથી તેમજ અમારી રાજીખુશીથી આજ રોજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને કરી આપેલ છે.તે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમારા વંશ ,વાલી, વારસો,ટ્રાન્સફરીઓ,સક્સેસરો,એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે ઈત્યાદી તમામ લાગતા વળગતાઓ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.અને રહેશે તે સહી.

સ્થળ:- કલોલ. આજ તારીખ : /૦૨/૨૦૨૦.

વેચાણ આપનાર :-લખી આપનાર:-એક તરફવાળા

શુભ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ઓથોરાઈઝ પર્સન્ટ.

૧.પટેલ ઘનશ્યામભાઈ મણીલાલ

..૨૪..

૨. પટેલ મયુર નવિનભાઈ

૩.પટેલ અશોક મોહનલાલ

સાક્ષીઓની સહીઓ.

૧.....

૨.....

..૨૬..

મિલકત ની ઓળખ અંગેનો ફોટોગ્રાફ -

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- મોજે.કલોલ, તા.કલોલ,
જી.ગાંધીનગર ની સીમના બ્લોક/સર્વેનં.૧૦૧૬/૧ વાળી બીન ખેતીની
જમીન શુભ રેસીડન્સી ની સ્કીમ ના ફ્લેટ નંબર.....

મિલકત રાખનાર ની સહી. -----

મિલકત આપનાર ની સહી. -----

..૨૭..

મિલકત ની ઓળખ અંગેનો ફોટોગ્રાફ -

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- મોજે.કલોલ, તા.કલોલ,
જી.ગાંધીનગર ની સીમના બ્લોક/સર્વેનં.૧૦૧૬/૧ વાળી બીન ખેતીની
જમીન શુભ રેસીડન્સી ની સ્કીમ ના ફ્લેટ નંબર.....

મિલકત રાખનાર ની સહી. -----

મિલકત આપનાર ની સહી. -----

..૨૮..

ધી રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ : ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનારની સહી ફોટા અંગુઠાનું નિશાન

વેચાણ આપનાર :-લખી આપનાર:-એક તરફવાળા

શુભ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ઓથોરાઈઝ પર્સન્ટ.

૧.પટેલ ઘનશ્યામભાઈ મણીલાલ

૨. પટેલ મયુર નવિનભાઈ

૩.પટેલ અશોક મોહનલાલ

વેચાણ લેનારની સહી.

.....