

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દસ્કોઇ તાલુકાનાં મોજે ગામ સીંગરવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર: ૬૮૨ , (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૯૨/૧)ની ૦-૩૪-૪૦ હે.આરે.ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૮ માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૧૭૪ ની ૨૦૬૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર શીવમ કોર્પોરેશન દ્વારા રહેણાંક ફ્લેટો તથા દુકાનોની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. જે “નંદદીપ હોમ્સ” નાં નામથી ઓળખાય છે. તેમા આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં જે માળ ઉપર આવેલ ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમા આવેલ ચો.મી. બાલ્કની તેમજ ચો.મી વોશ એરીયા સહિતની મિલકત તથા સદરહું યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતા પોષાતા ચો.મી. જમીનનાં વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સા સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરાનો.

(૨)

લખી આપનાર :- શીવમ કોર્પોરેશન

એક તરફવાળા PAN. AEKFS 5096 N

એ નામની એક ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:-

ભડીયાદરા સુરેશભાઈ રામજીભાઈ

ઉ.વ: પુષ્પ, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, ધંધો : વેપાર.

રહેવાસી : એફ-૩૦૧, સદભાવ રેસીડેન્સી, નિકોલ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફવાળા અથવા લખી આપનાર, પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા તેનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર :- (૧)

બીજી તરફવાળા પાનકાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ.પુષ્પ, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,

(૨)

પાનકાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ.પુષ્પ, ધંધો : ઘરકામ, ધર્મે : હિન્દુ,

રહેવાસી :-

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજી તરફવાળા અને અગર લખાવી લેનાર, એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોનાં અર્થમાં તમો બીજી તરફવાળા લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

-: જત :-

અમો લખી આપનાર, એક તરફવાળા તે તમો બીજી તરફવાળા લખાવી લેનાર-વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી જાહેર કરી જણાવીએ છીએ કે.....

૧)... રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દસ્કોઇ તાલુકાનાં મોજે ગામ સીંગરવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર: ૬૮૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૯૨/૧)ની ૦-૩૪-૪૦ હે.આરે.ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૮ માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૧૭૪ ની ૨૦૬૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર શીવમ કોર્પોરેશન દ્વારા રહેણાંક ફ્લેટો તથા દુકાનોની ચોજના મુકવામાં આવેલ છે. જે “નંદદીપ હોમ્સ” નાં નામથી ઓળખાય છે.

૨)... મોજે સીંગરવા, તા. દસકોઇના નવા બ્લોક નં. ૬૮૨ બાબતે જીલ્લા કલેક્ટર શ્રી અમદાવાદના બીનખેતી હુકમ નં. સીબી/સીટીએસ-૧/ન.શ./તત્કાલ એન .એ/ એસ.આર- ૪૨૩/૧૮, તા. ૦૩-૦૭-૨૦૧૮ થી જણાવેલ વિગતે મોજે સીંગરવા, તા. દસકોઇ, જી. અમદાવાદના નવો બ્લોક નં. ૬૮૨, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૮, ફા. પ્લોટ નં. ૧૭૪ ની ૨૦૬૪ ચો.મી. વાળી જમીનમાં મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટે અરજદારશ્રી વિહુલભાઈ વેલાભાઈ ભોઈ, રહે. ૩૮૮, ભોઈવાસ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદના જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ આપવામાં આવેલ હુકમના આધારે બીનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે.

૩)... ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર પ્રમોટરે જમીન માલીક ૧. પદ્યુમન કનુભાઈ દરજી, ૨. જ્યોતિબેન કનુભાઈ દરજી, ૩. જયરામભાઈ ભીખાભાઈ રબારી, ૪. માલજીભાઈ રત્નાભાઈ દેસાઈ, ૫. ગિરીશકુમાર બટુકભાઈ પ્રજાપતિ, ૬. મનિષભાઈ બટુકભાઈ પ્રજાપતિ નાઓની પાસેથી સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીન એક વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૩૧૫૭ થી તા. ૨૪-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૯૦૨ થી પાડવામાં આવેલી હતી. અને જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીએ પ્રમાણીત કરેલ.

૪)... આમ ઉપરોક્ત હકીકતે અમો વેચાણ આપનાર પ્રમોટર મોજે ગામ સીંગરવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર: ૬૮૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૯૨/૧)ની ૦-૩૪-૪૦ હે.આરે.ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૮ માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૧૭૪ ની ૨૦૬૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝના હેતુની બીનખેતીની જમીનનાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ છીએ.

(૪)

૫)... ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે સદરહુ સર્વે નંબર વાળી જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા દુકાનોની યોજના મુકવા માટે પ્લાન પાસ કરાવવા માટે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ માં અરજી કરતાં તેઓની તરફથી તા. ૧૨-૦૮-૨૦૨૨ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ જેનો નંબર પીઆરએમ/૫૬/૬/૨૦૨૨/૧૨૯ છે. જે રજાચિઠ્ઠી મુજબ અમો લખી આપનારે સદરહુ સર્વે નંબર વાળી જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા દુકાનોની યોજના મુકેલ જે “નંદદીપ હોમ્સ” નાં નામથી ઓળખાય છે.

૬)... સદર યોજનામાં આવેલ સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એલોટ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને અમારી પેઢીનાં નિતી નિયમ મુજબ ઉપરાંત સદર સમગ્ર જમીન અને યોજનાનાં ટાઈટલ જોઈ તપાસી અને તે મુજબનું તમો બીજી તરફવાળાએ પાલન કરવાનું કબુલેલ હોઈ અને તે મુજબનું સદરહું મિલકત તમો બીજી તરફવાળાએ કુલ્લે વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાની નક્કી કરીને અમો લખી આપનારે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ જે તમો બીજી તરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે તે અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ અમો એક તરફવાળા લખી આપે છે.

૭)... સદરહું પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ સદરહું મિલકત હાલ સંપુર્ણ બોજામુક્ત અને બોજારહિતનાં કરજી અને તમામ પ્રકારનાં ચોખ્ખા રાઈટ અને ટાઈટલવાળી આવેલ છે જેની પાકી ખાત્રી તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસેલ હોઈ જેથી ટાઈટલ બાબતેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

૮)... સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ સદરહું સમગ્ર જમીનમાં ઔડા તરફથી મંજુર થયેલ પ્લાનો મુજબ જુદા જુદા બ્લોકોની એપાર્ટમેન્ટ ટાઈપનાં ફ્લેટો/દુકાનોનાં બાંધકામની યોજના અમો એક તરફવાળાએ તૈયાર કરેલ જે યોજનાનું નામ “નંદદીપ હોમ્સ” આપવામાં આવેલ છે.

૯)... સદર મિલકત વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા ની રકમ નીચે અવેજ ચુકવ્યાનાં કોલમમાં દર્શાવ્યા મુજબ અમોએ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવી લીધેલ હોઈ જેથી મજકુર મિલકતનો સ્થળ ઉપર ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને અમોએ સોંપેલ છે.

-: અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	તારીખ
-----	----------	-------------	-------

પુરા આજદિન સુધીમાં તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી અમોને ચુકતે મળી ગયેલ હોઈ જે નાણાં મળ્યા બદલની આથી આ પાક્કી પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ. અને મજકુર મિલકત માટે હવે અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી કોઈ લેણ-દેણ, હક્ક-હિસ્સો, હિત-સબંધ રહેતો નથી. હવેથી સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનાં તમો બીજી તરફવાળા સંપુર્ણ માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બન્યા છો.

૧૦)... તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદર મિલકતનું બાંધકામ મંજુર થયેલ પ્લાન તથા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી થતાં બિનખેતીનાં હુકમને આધિન ડેવલોપર્સએ કરેલ હોઈ જે બાંધકામની ગુણવત્તા, ફીટીંગ્સ, ફીક્સર્સ અને તેમાં વાપરેલ માલ સામાન અને સ્ટ્રક્ચર, કોમન સુવિધાઓની યોગ્યતા તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે અને તમારા નિષ્ણાંતો દ્વારા જોઈ તપાસેલ હોઈ અને જે બરાબર અને યોગ્ય હોવાનું તમો બીજી તરફવાળાએ કબુલેલ હોઈ જેથી બાંધકામ અંગેની સઘળી જવાબદારી હવે પછીથી તમો બીજી તરફવાળાની આવેલી છે અને રહેશે બાંધકામની ગુણવત્તા અને કોમન સુવિધાઓ અંગેની ભવિષ્યમાં કોઈપણ જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

૧૧)... સદર સ્કીમનાં હાલ ગંદા પાણીનાં નિકાલ અંગે જે વ્યવસ્થા કરેલ છે તે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસેલ હોઈ જેથી ઉપરોક્ત સુવિધા બાબતે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર રહેતી ન હોવાનું કબુલીને સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ હોઈ જેમાં અમો લખી આપનારને મળેલા તમામ હક્કો સાથે તમો બીજી તરફવાળાને સદર મિલકત આ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ.

૧૨)... નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર જે ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મિલકત “નંદદીપ હોમ્સ” એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં ફેરફાર કરવાનો લખાવી લેનારાઓને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.

૧૩)... સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પરોક્ષ કબજો આજરોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી સોંપી દીધેલ છે. જે બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને વેચાણ લેનાર આજરોજ સદરહું મિલકતનાં સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલ છે અને આજરોજ પછી સદરહું મિલકત પરત્વે એક તરફવાળાનો કોઈ રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ રહેશે નહીં.

૧૪)... વધુમાં સદર યોજનામાં “નંદદીપ હોમ્સ” નું બાંધકામ સંપૂર્ણ પુરુ થઈ ગયેલ છે પરંતુ તેની ઉપર બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (વપરાશ માટેની મંજૂરી) એપ્રોપીયેટ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવવાની બાકી છે આથી તમો લખાવી લેનાર ચાને બીજી તરફવાળા સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન(વપરાશ માટેની મંજૂરી) એપ્રોપીયેટ ઓથોરીટી તરફથી આપવામાં આવશે ત્યારબાદ જ સદરહું મિલકતનો તમો વેચાણ લેનાર ઉપયોગ કરી શકશો અને તેની તમો વેચાણ લેનાર પાક્કી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપો છો.

૧૫)... તેમજ સદર સ્કીમની બી.યુ પરમીશન આવ્યા પહેલા તમો લખાવી લેનાર ચાને બીજી તરફવાળા સદરહું મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે ઉપયોગ કરશો, કરાવશો અને કોઈ અકસ્માત કે નુકસાન થશે તો તે માટેની અમારી લખી આપનાર ચાને એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૧૬)... સદરહું મિલકત ઉપર વેચાણ આપનારે કોઈપણ જાતનો બોજો કે કોઈપણ જાતની લોન લીધેલ નથી કે સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલ ને નુકસાન થાય તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કરેલ નથી. જેની ખાત્રી અને ભરોસો આપવામાં આવેલ છે સદરહું મિલકત થકી વેચાણ આપનાર કોઈનાં જમીન થયા નથી કે જમીનગીરીમાં આપેલ નથી.

૧૭)... સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલતમાં કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ જાતનાં દાવાદુવી પેન્ડીંગ નથી કે સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ જાતનું હુકમનામું થયેલ નથી કે સદરહું મિલકત જમી કે અવલજમીમાં લેવામાં આવેલ નથી.

૧૮)... સદરહું મિલકત વેચવી કે વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ કોર્ટનો મનાઈહુકમ વેચાણ આપનાર ઉપર નીકળેલ નથી કે વેચાણ આપનારને મળેલ નથી કે બજેલ નથી.

૧૯)... સદરહું મિલકત અંગે વેચાણ ગીરો કે બક્ષીસ વેચાણ લેનાર સિવાય અન્ય કોઈને આપેલ નથી.

૨૦)... વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને વધુમાં બાહેંધરી આપે છે કે સદરહું મિલકત અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સ્થાનિક સંસ્થાની કચેરીમાં, ૭/૧૨ નાં રેકર્ડમાં તથા ઇલેક્ટ્રીકસીટી કંપનીમાં વેચાણ લેનારનું નામ માલિક અને કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવા સારૂ વેચાણ લેનારને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં સહીઓ વેચાણ આપનાર કરી આપશે.

૨૧)... સદરહું મિલકત અંગેનાં આજદિન સુધીનાં તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ ઇત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળાએ ભરેલ છે તેમ છતાં જો આજદિન પહેલાનાં તેવા કરવેરા, ટેક્સ ઇત્યાદી ભરવાનાં બાકી હોય તો તે તમામ ભરવાની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની છે અને રહેશે આજપછીનાં તેવા તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, ગ્રામ પંચાયત વેરો, ઔડાનાં ટેક્સ, ઇલેક્ટ્રીકસીટી કંપની તથા કોમન વહીવટખર્ચ ઇત્યાદી તમામ ભરવાની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

૨૨)... સદરહું મિલકત અંગે અમો એક તરફવાળા પાસે જે કોઈપણ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તમામ કાગળો બીજી તરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ અને એન્જીનીયર પાસે જોવડાવી લીધેલ છે જે કાયદા નિયમો મુજબ બરાબર છે તેમજ તમામની સહી સિક્કાવાળી ખરી નકલો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે પરંતુ સદર અસલ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળો જે સર્વિસ સોસાયટી બનશે તેની કમીટી ને સોંપવામાં આવશે.

૨૩)... વધુમાં મજકુર બીજી તરફવાળાએ સદર બાંધકામ વાળી મિલકત પોતે જાતે તથા પોતાનાં એન્જીનીયર મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાં બાંધકામથી તેઓ સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ ભવિષ્યમાં તે અંગે એક તરફવાળા સાથે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૨૪)... સદરહું “નંદદીપ હોમ્સ” નામની સ્કીમમાં સુવિધા તેમજ જાળવણી માટે એક સર્વિસ સોસાયટી રચવામાં આવે ત્યારે તે સર્વિસ સોસાયટીનાં સભ્ય થવાનું બીજી તરફવાળાને માટે ફરજિયાત છે તેમજ સોસાયટી તરફથી બિલ્ડીંગનાં કોમન સવલતો અંગે થતા તેનાં ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મિલકતનાં માસિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જો તેમા ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં જો કે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૫)... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીની પેટા નિયમો તથા નીતી નિયમોનો અને વખતો વખતનાં ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કારોબારી કમિટી/ મેનેજીંગ કમિટી/જનરલ કમિટી માં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળા તમોએ વેચાણ લીધેલી ફ્લેટ અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ મિલકત વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તે સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૬)... સદરહું “નંદીપ હોમ્સ” ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં જે કોઈ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, રોડ, વોટર સપ્લાય, પાર્કિંગ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, કંપાઉન્ડ, ગાર્ડન, ફોયર વિગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજી તરફવાળા સદર બિલ્ડિંગ અન્ય સહમાલિકો કે સહકબજેદાર તથા સહિયારા સહમાલિકી કબજા હક્કો કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજી તરફવાળાએ આપવાનો રહેશે.

૨૭)... વધુમાં સદર બિલ્ડિંગમાં બહારી રંગ-રોગાન તથા ડિઝાઈન, એલીવેશન બીજી તરફવાળાએ કોઈ ક્યારેય પણ બદલાવ કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં પોતાના યુનિટમાં ક્યારેય પણ રિનોવેશન કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તે તેવું રીનોવેશન એપ્રોપ્રિયેટ ઓથોરીટીની મંજૂરી લીધા બાદ જ બિલ્ડિંગના અન્ય સભાસદોને અડચણ રૂપ ન થાય કે મુખ્ય સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકસાન ન થાય તે રીતે કરવાનું રહેશે તેમજ સદર મિલકત સંપૂર્ણ રીતે તમો બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈપણ સંજોગોમાં તોડી શકશો નહીં એટલે કે કોઈપણ જાતનું ન્યુસન્સ કરવાનું રહેશે નહીં, જો તેમ કરવામાં કસુર કરવામાં આવે તો તેવી મિલકતને ફરીથી મુળ સ્થિતિમાં લાવવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ પેનલ્ટી સહિત બીજી તરફવાળાએ તેવી સદર બિલ્ડિંગનાં વહીવટ માટે બનાવેલ કમીટી અથવા સંસ્થાને આપવાની રહેશે.

૨૮)... સદર બિલ્ડિંગમાં કોમન દિવાલો છે તેમજ તમો બીજી તરફવાળા ને વગર વહેંચાયેલ જમીન વેચાણ કરવામાં આવેલ છે તેથી કોઈપણ સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા દિવાલો તથા જમીનનું વિભાજન કરી શકશે. નહીં તેમજ સહિયારી દિવાલને નુકસાન થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં તેમજ દિવાલની પેલી બાજુએ અડો અડ આવેલ ફ્લેટોનાં વપરાશકર્તા અને માલિકે એકબીજાને તકલીફ પડે તેવા કૃત્યો કરવાનાં નથી અને તેનાં ઉપયોગ અંગે પરસ્પર સંપ અને સહકારથી વર્તવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે તમો બીજી તરફવાળા સદર બિલ્ડિંગની કોમન સુવિધાઓનું પણ વિભાજન માંગી શકશે નહીં જેની બીજી તરફવાળા બાહેધરી આપીએ છીએ.

૨૯)... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે વેચાણ લીધેલ મિલકતનો વીમો આજરોજથી તમારા નામે અન્ય કંપની પાસેથી ઉતારી લેવાનો રહેશે જેનું પ્રિમિયમ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાનું રહેશે જેથી કરીને ભવિષ્યમાં આગ, ભુકંપ, આંતરિક ધમાલ, યુદ્ધ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી કે કોઈપણ કુદરતી હોનારતથી સદર મિલકતને કોઈપણ જાતનું નુકસાન થાય તો તે અંગેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી આજપછી એક તરફવાળાની રહેશે નહીં એટલું જ નહીં પરંતુ સદર મિલકતનું બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ સદર મિલકતનો વપરાશ ઉપયોગ કે ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

૩૦)... વધુમાં અમો બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકતનાં સંડાસ, બાથરૂમ, કીચન તેમજ અન્ય જગ્યાએ વપરાયેલ ટાઈલ્સ તથા પ્લમ્બીંગ સામાન તેમજ તેનું ફીટીંગ, સાંધા વિગેરે અમારા જાણકાર વ્યક્તિઓએ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે જેમાં હાલ કોઈ જગ્યાએ ભેજ કે લીકેજ નથી જેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે. તેમ છતાં અમો જાણીએ છીએ કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે જલદ પ્રવાહી કે ઘન પદાર્થ વાપરવાથી ટાઈલ્સ, પાઈપ લાઈન તથા તેમનાં સાંધાંમાંથી પાણી લીકેજ થઈ શકે છે જે અંગે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં તમો એક તરફવાળા સામે વાંધો તકરાર કરીશું નહીં.

૩૧)... વધુમાં સદર મિલકતનાં આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાનાં રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્સો લાગુ પડે તો તે પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૩૨)... સદરહું મિલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો સ્ટેમ્પ, સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, તફાવતની રકમ, નોંધણી રકમ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પ્રિન્ટીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

૩૩)... સદરહું સ્કીમમાં આવેલ સદરહું મિલકત ઉપર અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો બોજો કે લેણું બાકી રહેતું નથી.

૩૪)... પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર કરાર અન્વયે એલોટીને લેખિત નોટીસ આપીને, નોટીસની તારીખથી ૩ માસની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદઅનુસાર તે એલોટીને કબજો સોંપશે. પ્રમોટર, તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, યથાપ્રસંગ પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર અથવા એસોસીએસન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર, પરિચોજનાનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

૩૫)... અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા એલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ જેની રૂઘ એ તમો લખાવી લેનારાએ અમારી ઓફર સ્વીકારેલ અને મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) માં નોંધવામાં આવેલ છે. જે અમો બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. (જે બાનાખત કરેલ હોય તો)

૩૬)... આ કરારનાં પક્ષો વચ્ચેનાં કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી શકાય તો રિયલ એસ્ટેટ સંબંધિત (નિયમ એ વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને લાગુપડતા સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૭)... મજકુર પ્રોજેક્ટમાં બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ એસ આઇ નો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હક્ક હિસ્સો સોસાયટી કે એસોસીએશન ઓફ એલોટીનો રહેશે. એટલે કે વધારાની એફ એસ આઇ, કોમન એરિયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.

૩૮)... આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી 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.

૩૯)... પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર તરફથી, એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લઈ લેશે.

૪૦)... પ્રમોટરે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિચોજનાની નોંધણી ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે
.....
..... રેરા નંબર ધરાવતા GUJRERA ખાતે કરાવી છે.

૪૧)... પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર તરફથી લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ (નુકસાન ભરપાઈ સંબંધી દસ્તાવેજો), બાહેધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર પાસેથી મિલકતનો કબજો લઈ લેશે અને પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપી દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી જણાવેલ સમયની અંદર કબજો ન મેળવે તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

૪૨)... એલોટીને કબજો સોંપ્યાનાં પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, મિલકતમાં અથવા મિલકત જેમાં આવેલું હોય તેમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટર/વેચાણ આપનારનાં ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટર/વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાનાં ખર્ચે દુર કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી

ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

૪૩)... સદરહું મિલકતનો સમાવેશ ગુજરાત સરકારશ્રીએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારનાં પરિશિષ્ટમાં થતો નથી. જેથી કલેક્ટરશ્રીની પરવાનગી મેળવવાની જરૂરીયાત રહેતી નથી.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દસ્કોઇ તાલુકાનાં મોજે ગામ સીંગરવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર: ૬૮૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૯૨/૧)ની ૦-૩૪-૪૦ હે.આરે.ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૮ માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૧૭૪ ની ૨૦૬૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર શીવમ કોર્પોરેશન દ્વારા રહેણાંક ફ્લેટો તથા દુકાનોની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. જે “નંદદીપ હોમ્સ” નાં નામથી ઓળખાય છે. તેમા આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં જે માળ ઉપર આવેલ ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમા આવેલ ચો.મી. બાલ્કની તેમજ ચો.મી વોશ એરીયા સહિતની મિલકત તથા સદરહું યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતા પોષાતા ચો.મી. જમીનનાં વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સા સહિતની મિલકત.

સદરહું મિલકતનાં ખુંટ ચારની વિગત

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

હવે સદરહું મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવામાં આવતી હોવાથી તમો બીજી તરફવાળાએ જરૂરી પરમીશન મળ્યા બાદ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી સુખેથી વસો, વસાવો, વાપરો, ભોગવો, વેચો, ગીરો, બક્ષીસ કરો, ચા તમારૂં દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છો અને મજકુર મિલકતમાંથી નવેનીદ્ધ અષ્ટમાસીદ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે સર્વે તમારા નસીબનું છે અને સદરહું મિલકત અમો એક તરફવાળાની “નંદદીપ હોમ્સ” નામની સ્કીમનાં તમામ નિતી-નિયમો, કાયદા-કાનુન, વખતો વખતનાં ઠરાવોનું પાલન કરવાની શરતે વેચાણ આપવામાં આવેલ હોવાથી સદર મિલકત સરકારશ્રીનાં અને અમો એક તરફવાળાની “નંદદીપ હોમ્સ” નામની સ્કીમનાં નિતી નિયમ અને કાયદા કાનુન અને ઠરાવોનું પાલન હર હંમેશા પાલન કરીને બીજી તરફવાળા ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરી શકશો.

એ રીતે સદરહું મિલકત તેની સાથેનાં તમામ આનુંષાંગિક હક્ક, અધિકાર સહિત આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી તેમજ કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ કે દમકીને વશ થયા વિના તન-મનનાં સંપૂર્ણ સાવધાન પણામાં સ્વસ્થ ચીતે, વાંચી, સમજી, વિચારી, વંચાવી આ નીચે અમારે અમારા સ્વહસ્તે હાજર સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી મતા કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા.

નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે-----મતુ

અત્રે-----શાખ

લખી આપનાર

સાક્ષી

શીવમ કોર્પોરેશનનાં વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

ભડીયાદરા સુરેશભાઈ રામજીભાઈ

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ - ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

\

એક તરફવાળા/લખી આપનાર :

શીવમ કોર્પોરેશનનાં વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
ભડીયાદરા સુરેશભાઈ રામજીભાઈ

અંગુઠો

બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :

અંગુઠો

અંગુઠો

અંગુઠો

અંગુઠો

(૧૬)

મિલકતનાં ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : ફ્લેટ/દુકાન નં....., નંદદીપ
હોમ્સ, સીંગરવા, અમદાવાદ.

મિલકત રાખનારની સહી-----

મિલકત આપનારની સહી-----

(૧૭)

મિલકતનાં ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : ફ્લેટ/દુકાન નં....., નંદદીપ
હોમ્સ, સીંગરવા, અમદાવાદ.

મિલકત રાખનારની સહી-----

મિલકત આપનારની સહી-----