-૦૦ વેચાણ દસ્તાવેજ ૦૦-

સ્કીમનું નામ :- નિલકંઠ વિહાર

મોજે :- વસ્ત્રાલ, તા. વટવા

ફ્લેટ નં.   .

સર્વોપરિ એસોસીએટ્સ

હરિકૃષ્ણ પટેલ	વૈશાલી પટેલ	આશિષ વાડદોરીયા
મો. ૯૯૨૫૦૪૬૧૫૪	એડવોકેટ	મો.૯૪૨૭૬૨૬૬૬૫
	(બી.કોમ., એલ.એલ.બી.)	(બી.કોમ., એલ.એલ.એમ.)

૨૦૧, બીજો માળ, પંચમ શોપીંગ મોલ,
જીવન વાડી પાસે, નિકોલ ગામ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

Email :- sarvopari.asso@gmail.com

સ્ટેમ્પ રૂ.   /-

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજી. ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના વટવા તાલુકાના મોજે વસ્ત્રાલની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૨૯ તથા ૯૩૨** ની મળી કુલ ૨૮૩૩ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૦૬** માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફા.પ્લોટ નં. ૬૪ તથા ૬૭** ની આશરે ૧૬૯૯ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"નિલકંઠ વિહાર"** એ નામની યોજનાના ફ્લેટો/દુકાનો પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ _**-બ્લોક**ના ____ **માળ**ના **ફ્લેટ/દુકાન નં.** ____વાળી મિલકતનો વેચાણનો દસ્તાવેજ **રૂ.**_______**/- અંકે રૂપિયા** ________**પુરા**નો.

<u>**લખાવી લેનાર :-**</u> ______________________________,

ઉં.આ.વ.: ______, ધર્મે: _____, ધંધો: ______,

રહેવાસી: ____________________________________.

PAN NO.:

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અને "લખાવી લેનાર" અને સભ્ય અગર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનારનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, કુલમુખત્યારો, એકસીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>**લખી આપનાર :-**</u> **નિલકંઠ બિલ્ડકોન,** **PAN NO. : AAUFN5455E**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : સર્વે નં. ૧૦૮, ટી.પી. ૧૧૭, ફા.પ્લોટ નં. ૭૪/૧, નિલકંઠ વાટીકા, હિમશીલા રેસીડેન્સી, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી

હીપ્પલ કિશોરભાઈ પોકીયા,

ઉં.આ.વ.: ૨૮, ધંધો: વેપાર, ધર્મે: હિન્દુ,

રહેવાસી: ૮, આયુષ ટેનામેન્ટ, જીવન ટ્વીન બંગ્લોઝ પાસે, નિકોલ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો""લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં લખી આપનાર તેમજ તેમના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો અને તેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટેટરો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એટર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજી. ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના વટવા તાલુકાના મોજે વસ્ત્રાલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૨૯ તથા ૯૩૨ ની મળી કુલ ૨૮૩૩ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૦૬ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૬૪ તથા ૬૭ ની આશરે ૧૬૯૯ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બીનખેતી થયેલ જમીન તે અમો લખી આપનાર પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા

ભોગવટાની આવેલ છે. અને તે સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલતી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં "**સદરહુ જમીન**" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તેનાં ખુંટ ચારની વિગત.

ફા.પ્લોટ નં. ૬૪ ની વિગતઃ-

પુર્વે	:-	૨૪ મીટર ટી.પી. રોડ.
પશ્ચીમે	:-	ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૧ તથા ૧૬૩ ની જમીન.
ઉત્તરે	:-	ફા.પ્લોટ નં. ૬૭ વાળી જમીન.
દક્ષીણે	:-	ફા.પ્લોટ નં. ૬૩ વાળી જમીન.

ફા.પ્લોટ નં. ૬૭ ની વિગતઃ-

પુર્વે	:-	૨૪ મીટર ટી.પી. રોડ.
પશ્ચીમે	:-	ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૧ ની જમીન.
ઉત્તરે	:-	ફા.પ્લોટ નં. ૬૫ વાળી જમીન.
દક્ષીણે	:-	ફા.પ્લોટ નં. ૬૪ વાળી જમીન.

મોજે વસ્ત્રાલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૨૯ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૦૬ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૬૪ ૯૭૧ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનારએ ગણપતભાઈ કેશવલાલ પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ની કચેરીમાં અનું નં. ૪૩૨૭ થી તા. ૨૩-૦૨-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાવેલ છે. તથા મોજે વસ્ત્રાલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૩૨ ની ૧૨૧૪ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૦૬ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૬૭ ની આશરે ૭૨૮ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનારએ મનસુખભાઈ લલ્લુભાઈ વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ની કચેરીમાં અનું નં. ૪૩૪૧ થી તા. ૨૩-૦૨-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાવેલ છે.

મોજે વસ્ત્રાલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૨૯ ની જમીન અંગે બહુહેતુક માટેની બીનખેતીની પરવાનગી માટે કલેકટર, અમદાવાદને અરજી કરતા તેઓના તા. ૧૧-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજના હુકમ નં. ૧૩૩૦/૦૭/૧૬/૦૨૭/૨૦૨૨ મુજબ બહુહેતુક બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મેળવેલ છે. તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૩૨ ની જમીન અંગે બહુહેતુક માટેની બીનખેતીની પરવાનગી માટે કલેકટર, અમદાવાદને અરજી કરતા તેઓના તા. ૨૯-૦૩-૨૦૨૦ ના રોજના હુકમ નં. ૮૨૦/૦૭/૧૬/

૦૨૭/૨૦૨૦ મુજબ બહુહેતુક બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મેળવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર બીનખેતીની મંજુરીના આધારે સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટેના યુનિટો અંગેના પ્લાનો અમ.મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી બ્લોક નં. એ માટે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૭૨૧/૧૪૦૨૨૩/એ૬૯૩૪/આર૦/એમ૧ થી તા. ૩૦-૦૩-૨૦૨૩ ના રોજ પાસ કરાવેલ છે. (જેને હવે પછી મંજુર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

સદરહુ જમીનમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મંજુર કરાવેલ પ્લાનો મુજબ એપાર્ટમેન્ટ ટાઈપના યુનિટોના બાંધકામની યોજના અમો લખી આપનારએ તૈયાર કરેલ અને સદર યોજનાને **"નિલકંઠ વિહાર"** નામ આપેલ છે. જેને હવે પછી **સદરહુ યોજના** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને સદર મંજુર પ્લાનો મુજબ તમામ ડેવલપમેન્ટનું કાર્ય કરાવેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારને સદરહુ જમીન પૈકી વરાડે પડતા હિસ્સાની વગર વહેચાયેલ આશરે _____ **ચો.મી.** જમીનના માલીકી હકકો સહીત વેચાણ આપેલ છે અને તમોને વેચાણ આપેલ વગર વહેંચાયેલ જમીનમાં મંજુર કરેલ સંયુકત પ્લાનો મુજબ એપાર્ટમેન્ટ ટાઈપનું બાંધકામ કરાવેલ **નિલકંઠ વિહાર** યોજનામાં આવેલ ફ્લેટો/દુકાનો પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ __**-બ્લોક**ના ____ **માળ**ના **ફ્લેટ/દુકાન નં.** ___ જે આશરે **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તથા ___ **ચો.મી.** બાલ્કની તથા _____ **ચો.મી.**વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત વેચાણ આપેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તેના નંબર અને માપની વિગત આ દસ્તાવેજમાં પરિશીષ્ટમાં દર્શાવેલ છે.

મજકુર મિલકતના નંબર માપ અને ખૂંટ ચારની વિગત.

પ રી શી ષ્ટ

રજી. ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના વટવા તાલુકાના મોજે વસ્ત્રાલની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૨૯ તથા ૯૩૨** ની મળી કુલ ૨૮૩૩ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૦૬** માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફા.પ્લોટ નં. ૬૪ તથા ૬૭** ની આશરે ૧૬૯૯ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"નિલકંઠ વિહાર"** એ નામની યોજનાના ફ્લેટો/દુકાનો પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ __**-બ્લોક**ના ____ **માળ**ના **ફ્લેટ/દુકાન નં.** ____ જે આશરે ____ **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તથા __ **ચો.મી.** બાલ્કની તથા _____ **ચો.મી.**વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળો **ફ્લેટ** તથા તેને આનુસંગીક જમીનમાં વગર વહેચાયેલ હિસ્સાની આશરે ______ **ચો.મી.** જમીન

સહીત વેચાણ કરેલ છે.

મજકુર મિલકતના ખુંટ ચારની વિગત

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી પરિશીષ્ટમાં દર્શાવેલ નંબરો માપ વાળી મજકુર મિલક્ત તેમજ તેમાં આવેલ તમામ ખંડો, રૂમો, સંડાસ, બાથરૂમ, લેટ્રીન બાલ્કની વિગેરે તેમજ તેમાં આવેલ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ અને નળ-ગટરના જોડાણ સહીત તેમજ સદર **નિલકંઠ વિહાર** યોજનામાં મુકેલ કોમન સીડી, પેસેઝ, પાર્કીંગ, સેલર પાર્કિંગ તથા લીફટ વિગેરે સહિયારે વાપરવાના હકકો સહીત તેમજ મજકુર મિલકતમાંથી મેઈન રોડ ઉપર જવા આવવાના ચાલ નિકાલના રસ્તાના તમામ હકકો સહિતની મજકુર મિલકતની નકકી કરેલ કુલ કિંમત **રૂ.____/- અંકે રૂપિયા ________ પુરા**માં અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારએ કબુલ રાખેલ છે અને તે અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપીએ છીએ અને તેમાં અમો લખી આપનાર પોતાનું અનુમોદન આપીને તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં પોતાના રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબના જમીનના હક્કો મુજબ આ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ અને મજકુર મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમત નીચે જણાવેલ અવેજની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારએ લઈને મજકુર મિલક્ત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપી છે. અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે અને તમો લખાવી લેનાર મજકુર મિલક્તના માલીક બનેલ છો પરંતુ તમો લખાવી લેનારને મજકુર મિલક્તનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સદર યોજનાની વપરાશ અંગેની તમામ મંજુરીઓ આવી ગયા બાદ સોંપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. જે તમો લખાવી લેનાર કબુલ રાખો છો.

મજકુર મિલકતની નકકી કરેલ કિંમતના નાણાં પહોચ્યાની વિગત :-

રૂ.________/- અંકે રૂપિયા ______________________ પુરા ઉપરની વિગતે તમો લખાવી લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પાસે જમા કરાવેલ છે આમ અમો લખી આપનારને મજકુર મિલકતની નકકી કરેલ કિંમતના નાણાં ચૂકતે મળી ગયેલ

છે તેની પહોંચ આથી અમો કબુલ કરીએ છીએ. અને મજકુર મિલકત માટે હવે અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર પાસેથી કોઈ લેણ-દેણ, હક્ક, હિસ્સો, હિત સબંધ રહેતો નથી.

મજકુર મિલકત ઉપર હવેથી અમો લખી આપનારનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે અમારા હાલના તથા વખતો વખતના વહીવટ કર્તાઓ, હોદ્દેદારો વિગેરે કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સો કે હિત સબંધ રહ્યો નથી.

અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ કે સદરહુ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીન કે જેની વહેંચણી કયારેય અલગ ન થઈ શકે તે જમીનમાંના તથા તેના વરાડે પડતા મંજુર થયેલ પ્લાનના આધારે કરવામાં આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકતના અસલ હદ હક્કો અને ચાલ નિકાલના હક્ક હીત સંબંધ સહીત મજકુર મિલકત આ દસ્તાવેજથી તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે.

મજકુર મિલકત માલીકી ધોરણે તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા પુત્ર પુત્રાદિક વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી વાપરો ભોગવો તથા તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ મજકુર મિલકત તે તમો લખાવી લેનાર સરકારશ્રીના હાલના તેમજ વખતો વખતના ધારા ધોરણ અનુસાર તમો વાપરો, વેચો, સાટો, ગીરો કે બક્ષીસ આપો અને અગર તમો તમારૂ દિલ ચાહે તેમ કરવાને હકકદાર છો.

મજકુર મિલકત અંગેના સરકારી અર્ધ સરકારી કે જે કોઈ સ્થાનિક સંસ્થાઓના ટેક્ષ, વેરા, ધારા, લાગા, મહેસુલ વિગેરે જે કાંઈ બાકી હોય તે કબજો સોપ્યા સુધીના અમો લખી આપનારએ ભરપાઈ કરેલ છે. તેમ છતાં કબજો સોપ્યા પહેલાનું કાંઈ બાકી હશે તો તે અમારે ભરવાનુ છે. અને કબજો સોપ્યા પછીની તેવી જે રકમ ભરવાની આવે તે તમો લખાવી લેનારે ભરવાની છે.

મજકુર મિલકત સરકારી અર્ધ સરકારી સહિત અન્ય હર કોઈ સ્થાનિક સંસ્થાઓ, અમ.મ્યુ.કોર્પોરેશન, ગ્રામ પંચાયત, રેવન્યુ રેકર્ડ વિગેરેના રેકર્ડમાં તમો લખાવી લેનાર તમારા નામ ઉપર તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરી કરાવી લેવા હકકદાર છો તે માટે અમો લખી આપનારની જયાં જયાં સહીઓ, અરજીઓ, જવાબો, કબુલાતો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં તે આપવા આથી અમો બંધાયેલા છીએ.

મજકુર મિલકત અંગે તથા સદરહુ જમીન અંગેના તમામ કાગળો તથા મંજુર થયેલ પ્લાનો મુજબનું બાંધકામ તમો લખાવી લેનારએ તમારી રીતે તથા તમારા જાણીતા નિષ્ણાંતો મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારાઓની સુચના મુજબ અમો લખી આપનારએ તમામ બાંધકામ કરી આપેલ છે. જે અંગે તમો

લખાવી લેનારને પુરેપુરો સંતોષ છે. જેની કબુલાત તમો લખાવી લેનાર આપો છો.

મજકુર મિલકત નિલકંઠ વિહાર નામની યોજનામાં આવેલ છે. અને તેના સારા વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ માટે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી અથવા મંડળ અથવા એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તેમાં તમો લખાવી લેનારે તેના સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે અને રહેશે તેમજ નિલકંઠ વિહાર ની કોમન સુવિધાઓ માટે જે નીતી નિયમો બનાવેલ હોય તે નીતી નિયમોનુ પાલન નિલકંઠ વિહાર ના તમો લખાવી લેનાર સહિત દરેક સભાસદોએ ફરજીયાત પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે તેમજ કોમન મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કાંઈ રકમ નકકી કરવામાં આવે તે તમો લખાવી લેનારે નિયમિત રીતે ભરવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

મજકુર મિલકત અમદાવાદના રામોલ પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવેલ છે. અને કલેકટરશ્રીએ બહાર પાડેલ "અશાંત વિસ્તાર" માં તેનો સમાવેશ થતો નથી તેથી કલેકટરશ્રીની પરમીશન લેવાનો પ્રશ્ન રહેતો નથી.

મજકુર મિલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં થતુ ખર્ચ જેવુ કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપ, લખામણી, વકીલ ફી, પરચુરણ વિગેરે જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર વિગેરે તમામ ખર્ચ અમો લખી આપનાર પેઢીએ એકલાએ જ ભોગવવાનું છે.

મજકુર મિલકત અંગેનો બાનાખતનો લેખ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને તા. - - ના રોજ અનું.નં. થી કરી આપેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કરી આપેલ બાનાખતની તમામ જોગવાઈઓ અમોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

મજકુર મિલકત કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી અમો લખી આપનારના અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી મજકુર મિલકતનુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને તમો લખાવી લેનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો લખી આપનારને કરી આપે ત્યારબાદ, અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ મજકુર મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનારએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે તમો લખાવી લેનારના તમોના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખ કાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે અમો લખી આપનારને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજમાં પુરૂ કરવામાં તમો લખાવી લેનાર નિષ્ફળ જાય તો અમો લખી આપનારને નુકશાન ભરપાઈ કરી

આપાવાનો તમો લખાવી લેનાર ખાત્રી અને ભરોસો આપી છે. અને તમો લખાવી લેનારના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાઈ છે. અમો લખી આપનાર તથા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છે.

મજકુર મિલકત બી.યુ. આવી ગયેલ છે તથા મજકુર મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી અમો લખી આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનાર પાસેથી મજકુર મિક્લતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

સદરહુ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો બિલ્ડરનો રહેશે નહી. તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને તમો લખવી લેનારની પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવાકે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કરજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવીને તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ કરી આપવાનો રહેશે.

મજકુર મિલકત તમો લખાવી લેનાર મજકુર મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો અમો લખી આપનાર તરફથી ઉપર મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનારએ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર તમો લખાવી લેનારના ઉપર મુજબ જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મજકુર મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મજકુર મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાંણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

મજકુર મિલકતને તમો લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મજકુર મિલકતમાં અથવા બિલ્ડીગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની

કોઈ ખામી, તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનારના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો લખી આપનારએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોયતો તમો લખાવી લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખી આપનારને જાવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી તમો લખાવી લેનારને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવતા, અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો લખાવી લેનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

મજકુર મિલકત જો લખાવી લેનાર 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 તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાયે કે બિલ્ડીંગ કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન-હાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી અમો લખી આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા લખાવી લેનારના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે લખાવી લેનારના યુનીટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી અમો લખી આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

મજકુર મિલકત અંગે અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે

થયેલ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર સદર બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમઃ

જો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે અમો લખી આપનારની જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી અમો લખી આપનારને આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

મજકુર મિલકતનો કબજો લેતા પહેલા તમો લખાવી લેનારએ પોતે ખરીદેલ મજકુર મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાચણી કરવાની રહેશે ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ તમો લખાવી લેનારએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનારને જાણ કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવીધાથી તમામ રીતે તમો લખાવી લેનારને સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

મજકુર મિલકતમાં સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેસ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી અમો લખી આપનારની રહેશે નહી અને આથી લખી આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને

રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

મજકુર મિલકતનો તમો લખાવી લેનાર કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન-કંપની વિગેરેની ચકાચણી કરવાની રહેશે, જો લીફટના કોઈપણ કામમા કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનારને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો તમો લખાવી લેનાર આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી અમો લખી આપનારની રહેશે નહી અને આથી અમો લખી આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

મજકુર મિલકતમાં આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન તમો લખાવી લેનાર અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

આ સમજુતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે, તો સમજુતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો અથવા યથાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે. અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

મજકુર મિલક્ત વિવાદનું નિરાકરણ બંને પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયર એસ્ટેટ સબંધી(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી, ગાંધીનગરને મોકલવાની રહેશે.

સદરહુ જમીન/મજકુર મિલકતમાં અમો લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો

કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હિસ્સો પોષાતો નથી કે સદરહુ જમીન/મજકુર મિલક્ત અમોએ આ અગાઉ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન, ટ્રાન્સફર કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી કે મજકુર મિલક્ત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેન્ક, પેઢી કે વ્યક્તિનો કોઈપણ પ્રકારનો નાણાકિય બોજો કે લોન નથી કે કોઈના તારણમા મુકાયેલ નથી કે મજકુર મિલક્ત અંગે કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડિંગ્સ ચાલતા નથી કે કોઈ પ્રકારનું હુકમનામુ થયેલ નથી કે મજકુર મિલક્ત કોઈપણની ટાંચ જપ્તી કે અવલ જપ્તીમાં નથી તેમજ કોઈપણ જાતના એક્વીઝીશન કે રીઝર્વેશન કે કપાતમાં નથી. મજકુર મિલક્ત આ અગાઉ કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી અમોએ અન્ય કોઈને લખી આપેલ નથી આ રીતે મજકુર મિલક્તના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે. ઉપરની તમામ બાબતોનો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને આપીને મજકુર મિલક્ત વેચાણ કરેલ છે અને તે અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તેમાં અમારી સંમતી છે.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, કોઈપણની શેહ શરમમાં તણાયા સિવાય કે કોઈના દાબ દબાણને વશ થયા વગર, બીન કેફે, શુદ્ધ બુદ્ધિ થી, વાંચી, સમજી, વિચારીને અમોએ લખી આપેલ છે. અને તેમાં નીચે મુજબ અમોએ અમારી સહી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા લાગતા વળગતા વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અમદાવાદ. તારીખઃ-   -   -૨૦૨૩

અત્રે----------------------મતુ અત્રે---------------------શાખ

લખી આપનાર/વેચાણ આપનારઃ-   સાક્ષીઓ...

નિલકંઠ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

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

(હીપ્પલ કિશોરભાઈ પોકીયા)

સરનામું:-   **ફ્લેટ નં.** ______, નિલકંઠ વિહાર, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

સ્વ પ્રમાણિત કરેલ છે.

લખી આપનાર :-   ....

લખાવી લેનાર:-   ....

સરનામું:- **ફ્લેટ નં.** ______, નિલકંઠ વિહાર, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

સ્વ પ્રમાણિત કરેલ છે.

લખી આપનાર :- ....

લખાવી લેનાર:- ....

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમ ની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશીષ્ટ</u>

<u>લખી આપનાર</u> :- નિલકંઠ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

હીપ્પલ કિશોરભાઈ પોકીયા,

<u>સહી..</u>	<u>ફોટા</u>	<u>અંગુઠાની નિશાની</u>

<u>લખાવી લેનાર :-</u>

<u>સહી..</u>	<u>ફોટા</u>	<u>અંગુઠાની નિશાની</u>