વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ખેડા સબ– ડીસ્ટ્રીકટ ખેડા તાલુકાના મોજે ગામ નડીઆદની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર– ૧૧૪૨/૨+૧૧૪૩ ની ૮૯૦૩ ચો.મી. પૈકી ૭૧૦૦ ચો.મી.વાળી રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન ઉપર આવેલ "મલબાર હીલ" નામની યોજનામાંના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મકાન નંબર : .... ની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ. .... અંકે રૂ. .... પુરાનો.

એક તરફવાળા :–	*અનંતા ડેવલોપર્સ નાં વ.ક. ભાગીદાર*
વેચાણ આપનાર :–	**(પાન કાર્ડ નં.** ABLFA6236C**)**
	હસમુખભાઈ ડાહયાભાઈ નાકરાણી
	ઉ.વ.આ. ૪૭, ધંધો - ખેતી/વેપાર
	ઠે. ૪૦૮,પામ આર્કેડ,
	સુકન ચાર રસ્તા,નિકોલ-નરોડા રોડ,
	નિકોલ, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અથવા " વેચાણ આપનારા" યાને કે "પ્રોમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનાં હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે જોતે તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો,સકસેસરો, એસાઈનીઓ,વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજી તરફવાળા :–

વેચાણ લેનાર :– જેમનો પાન નં.

ઉંમર : પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ/વેપાર

રહેવાસી :

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

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ખેડા સબ– ડીસ્ટ્રીકટ ખેડા તાલુકાના મોજે ગામ નડીઆદની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર– ૧૧૪૨/૨+૧૧૪૩ ની ૮૯૦૩ ચો.મી. પૈકી ૭૧૦૦ ચો.મી.વાળી રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ–૧માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને વહે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર સઘળી જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર રેવન્યુ સર્વે નંબર– ૧૧૪૨/૨+૧૧૪૩ ની ૮૯૦૩ ચો.મી. પૈકી ૭૧૦૦ ચો.મી.વાળી રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન બીનખેતીની મંજુરી અર્થે જીલ્લા કલેકટરશ્રી ખેડા ને અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, જીલ્લા સેવા સદન,ડભાણ રોડ,નડીઆદના તા.૩૧/૦૮/૧૭નારોજનાહુકમનં.જમન.૧/એન.એ/એસ.આરનં.૧૨૪/૧૭–૧૮/વશી/૪૫૯૮–૪૬૦૪ થી રહેણાંક હેતુ સારૂ બીનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર જમીન અગાઉનાં માલીકો તુલસીભાઇ રણછોડભાઇ સવાણી વિગેરેનાઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારનાંઓએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં કરાવી લઈ તે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ : ૦૫–૦૬–૨૦૧૮ ના રોજ નડીઆદ ના મે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૧૪૧ થી નોંધાવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર નામની માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે "મલબાર હીલ" નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુંધાને લે–આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના મકાનોના જરૂરી નકશાઓ વીગેરે તૈયાર કરીને વિકાસ માટે પરવાનગી નડીઆદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ધ્વારા ક્રમાંક : પીઆએમ/૬૫/૨૦૧૦ થી તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૦ રોજ રહેણાંકના હેતુ સારુ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) (જેને હવે પછી "વિકાસ માટેની પરવાનગી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. (જેને હવે પછી "રજાચિઠઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લે–આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠઠીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–એ થી બીડેલ છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર : .... ના રોજનો છે.

(એફ) અને આ રીતે અકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા વિકાસ માટેની પરવાનગીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "મલબાર હીલ" નામની યોજના રહેણાંક હેતુની યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે

સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ–રમાં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીનમાં થાય છે મકાન નંબર : .... ની .... ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની/વોશ એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને વહે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હકકો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં અવોલ કોમન એમીનીટીઝના ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ–૩માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

– મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝના ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે કોમ એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

– મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ–ર માં દર્શાવેલ છે.

– મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ જમકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

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

(એચ) મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે

બક્ષીસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલતમાં કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે. તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, કારપેટ અને અન્ય એરીયાનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ કોમન સુવિધાઓની યોગ્યતા, વપરાશી એસેસરીઝ અને તેમની ક્ષમતાઓ સહિત વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે રૂ. .... અંકે રૂ. .... પુરામાં કુલ અભરામ નાં દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ દસ્તાવેજ વેચાણ તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

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

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકત પૈકી

– મજકુર યુનીટના .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ યુનીટના .... ચો.મી. બાલ્કની/વોશ એરીયા તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમ એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વડારે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મજકુર યુનિટની કિંમતમાં આવરી લેવામાં આવેલ છે જેની અલગથી કિંમત ગણવાની રહેશે નહીં.

કુલ રૂ. .... /– અંકે રૂ. .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે અને તે

મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં અવોલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર ધ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહીં અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

<u>—: અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :—</u>

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા

....

રૂ. .... /— અંકે રૂ. .... પુરા.

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતના આજદિન સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ તેવી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૩) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવીનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે

કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાંહેધરી ઓ છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હકરત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહીં અને જો કરરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર ચુકવવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

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

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

(બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ "શીલજ રેસીડન્સી" માંના તમામ સબ–મિલકત ધારકોએ સંયુકત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નકકી કરે અગર કરવામાં આવે તો તેમાં તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નકકી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતિ–નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે. તથા સદર "મલબાર હીલ" ના રોડ–રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હકકદાર છો અને રહેશે જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહું સ્કીમના વહિવટકર્તાઓ ઠેરવે તે રકમ ભરવા/ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર ત્રીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશો.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીઓ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખત યોજનામાં કરવામાં આવતા નિતિનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

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

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરાવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

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

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

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

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

(જે) મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ દસ્તાવેજથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનિટના વપરાશ–ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના અંશિક ભાગને નુકશાન થાવ સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉપયોગ ઉંમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવગા સંભવ છે. જેથી વેચાણ લેનારે આવી મૂળભૂત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો રહેશે. અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ મજકુર યોજનાની તમામ કોમ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર–ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધિકૃત રીતે કરવાનો રહેશે.

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

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

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન લીફટ, રસ્તા, સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન

જે કાયદેસરનો હોય તે પણ જાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખિત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

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

(ઓ) ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહું મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિતને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લેવડાવવાની નથી.

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

(પ) ભવિષ્યમાં સદરહું યોજનામાં બાંધકામ અંગેનાં કે ડેવલપમેન્ટ બાબતેનાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ કે અન્ય ઓથોરીટી ધ્વારા જે નિતીનિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે બાંધકામ બાબતે છુટછાટ આપવામાં આવે અને તેનાં અુસંધાને મજકુર જમીન કે મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ખુલ્લી જગ્યામાં એફ.એસ.આઈ. મુજબનું વધારાનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય, તો એકતરફવાળા તેનું વધારાનું બાંધકામ જરૂરી પ્લાન મંજુર કરાવીને પોતાના ખર્ચે કરી શકશે તેમજ તેવું વધારાનું બાંધકામ જરૂરી પ્લાન મંજુર કરાવીને પોતાના ખર્ચ કરી શકશે તેમજ તેવું બાંધકામ જે તે વ્યકિતને વેચાણ કરી શકશે એટલે કે આ પેરામાં દર્શાવેલ વિગતે મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની વાપરવાના ખુલ્લી જગ્યાંના એફ.એસ.આઈ. ના તમામ હકકો વેચાણ આપનારનાં રહેશે અને તેવા વધારાનાં બાંધકામનાં નકશાઓ મંજુર કરાવવા સારૂ વેચાણ લેનારની કોઈ પરવાનગી કે સહીઓ લેવાની રહેશે નહીં અને જો વહીવટી અનુકુળતા માટે તેવી

સહીઓ જરૂરી બને, તે સજોગોમાં આ કરારનાં વેચાણ લેનારે વિના આનાકાનીએ તેવી સહિઓ કરી કરાવી આપવાની રહેશે. અગર આપનાર આ કરારના વેચાણ લેનાર વતી તેવી જરૂરી સહીઓ કરી લેવા મુખત્યાર હોવાનું ગણાશે.

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

(૭) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જયાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે.

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

(૮) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૯) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ નડીઆદ ના મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૧મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

તાલુકો	મોજે ગામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
નડીઆદ	નડીઆદ (ચકલાસી પાર્ટી)	૧૧૪૨/૨+૧૧૪૩	૮૯૦૩ ચો.મી. પૈકી	૭૧૦૦ ચો.મી.
બિનખેતી ના ઉપયોગની એન.એ. પરવાનગી વાળી ખુલ્લી જમીન				

તથા તેનાં ખુંટ ચારની વિગત.

પૂર્વે - *સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતની હદ મુકીને લાગુ સર્વેનં.૧૨૫૮ આવેલ છે.*

પશ્ચિમે - *સદર પરિશષ્ટવાળી મિલકતની હદમુકીને રસ્તો આવેલ છે.*

ઉત્તરે - *સદર પરિશષ્ટવાળી મિલકતની હદમુકીને લાગુ સર્વેનં.૧૧૪૨ આવેલ છે.*

દક્ષિણે - *સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતની હદમુકીને લાગુ સર્વેનં.૧૧૪૨/૨+૧૧૪૩ ની બાકી ની જમીન છોડી સર્વેનં.-૧૧૪૪ આવેલ છે.*

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ખેડા સબ– ડીસ્ટ્રીકટ ખેડા તાલુકાના મોજે ગામ નડીઆદની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર– ૧૧૪૨/૨+૧૧૪૩ ની ૮૯૦૩ ચો.મી. પૈકી ૭૧૦૦ ચો.મી.વાળી રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન ઉપર આવેલ "મલબાર હીલ" નામની યોજનામાંના મંજુર થયેલ

પ્લાન મુજબ મકાન નંબર : .... ની બાંધકામવાળી નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :–

બ્લોક નંબર :–

ફલેટ નંબર :–

માળ :–

જમીનનો વ.વ. હિસ્સો :– ચો.મી.

કારપેટ ક્ષેત્રફળ :– ચો.મી.

બાલ્કની/વોશ એરીયા :– ચો.મી.

કુલ ક્ષેત્રફળ :– ચો.મી.

:: ખૂંટચારની વિગત ::

પૂર્વ :–

પશ્ચિમ:–

ઉત્તર :–

દક્ષિણ :–

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ–૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

સદર "મલબાર હીલ" નામની યોજનામાં આકર્ષક મેઈન ગેટ અને સીકયુરીટી કેબીન સાથે, લીફ્ટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણી વિગેરે સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલકત.

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

આજ રોજ તા. .... મી માહે સને ૨૦૧ ના રોજ નડીઆદ મુકામે.

અત્રે....................................મતુ,અત્રે .... શાખ.

<u>એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :–</u>

....

અનંતા ડેવલોપર્સ નાં વ.ક. ભાગીદાર
હસમુખભાઈ ડાહયાભાઈ નાકરાણી

....