:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::

રૂ... . . . ./-

એક તરફવાળા

વેચાણ આપનાર ::

મેસર્સ એસોસીએટેડ એન્જીનીયર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેમની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૨૪, પેહલો માળ, આદિત્ય કોમ્પલેક્સ, સાલ હોસ્પિટલની સામે, થલતેજ, અમદાવાદ- ૩૮૦૦૬૦ ખાતે આવેલ છે, વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી પુલકિતભાઈ જયંતીભાઈ પટેલ, પુખ્ત વયના, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી - ૧૩૧, શિવ ગણેશ બંગલોઝ, થલતેજ, અમદાવાદ, જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એકતરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા

વેચાણ લેનાર **::**

.... પખ્ત વયના, ધંધો- .... રહેવાસી - .... ના જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "ત્રીજી તરફવાળા" અથવા વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે. (PAN NO : . . . .)

૧. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા દસ્ક્રોઈના ગામ મોજે ચેનપૂરની સીમમાં આવેલ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૪ ની ૧૭૧૯૯ ચો.મીટર પૈકી ૬૪૧૯ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૬ (રાણીપ- ચાંદલોડિયા- ચેનપુર) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૮૪/૩ ની ૩૮૫૧ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા-જુદા ફ્લેટસવાળી ઇમારતો કે જે "સહજ સેન્ચુરી" તરીકે ઓળખાય છે તે એકતરફવાળી માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

૨. એકતરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીનો તા. ૨૪.૦૮.૨૦૧ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૪૭૭૩ થી (૧) મનોજભાઈ બેચરભાઈ ગમારા (૨) કીર્તિભાઇ બેચરભાઈ ગમારા (૩) વિનુભાઈ બેચરભાઈ ગમારા (૪) ભારતીબેન મહેશકુમાર મેહતા (૫) બકુલાબેન કીર્તીકુમાર મેહતા, તે માણેકલાલ સોમચંદ શાહ ની દીકરી પાસેથી અધાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એકતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના સ્વતંત્ર માલિક તથા કબજેદાર બનેલ.

૩. સદરહુ જમીન અંગેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ કચેરીએથી તેમના હુકમ નં સીબી/ AMD/ એનએ/ એસઆર/ ૧૨૭/ ૨૦૧૧ થી મેળવી લીધેલ.

૪. અગાઉ એકતરફવાળાએ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૪ પૈકી ની જમીન કે જેનો ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૮૪/3 ની કુલ આશરે ૩૮૫૧ ચો.મીટરની બિનખેતી ની જમીન પૈકી ૨૪૪૧.૪૦ ચો.મીટર જમીનમાં બ્લોક નં. "એ" થી "સી" નું બાંધકામ કરવા માટેના નકશા મંજુર કરાવી તે મુજબનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ પૂર્ણ કરેલ છે. તેમજ બાકી રહેતા બ્લોક નં. "ડી" અને "ઈ" માટેની ૧૪૦૯.૬૦ ચો.મીટર જમીન તથા તેને લગતા કોમન રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ તેમજ અન્ય સામાન્ય સુવિધાઓનો વરાડે પડતો હક્ક ભવિષ્યના વિકાસ માટે એકતરફવાળાએ બાકાત રાખેલ.

૫. હવે એકતરફવાળાએ સદરહુ બ્લોક નં. "ડી" અને "ઈ" માટેની બાકી રાખેલ ૧૪૦૯.૬૦ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરીએથી તેમના પરિપત્ર નં. BLNTS/WZ/121217/CGDCR/A0246/R0/M1, તારીખ ૦૫.૦૫.૨૦૧૮ થી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી મેળવી લીધેલ છે.

૬. હવે, એકતરફવાળા સદરહુ જમીન પર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ બ્લોક નં. "ડી" અને "ઈ" માં કુલ ૫૬ ફ્લેટ/ યુનિટ (બેઝમેન્ટ+ હોલોપ્લીન્થ+ સાત માળ) બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એકતરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર. મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/ રહેશે તેમજ તે બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર લઇ શકશે નહીં. તેમજ એક તરફવાળા ધ્વારા સદરહુ પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઇઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધાવવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર .... છે. જેની નકલ પરિશિષ્ટ-૨ થી જોડવામાં આવેલ છે.

૫. હવે એક તરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત પૈકી બ્લોક નં- .... માં .... મજલે (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... મજલે) ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં .... કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચો.મીટર (કાર્પેટ એરિયા

.... ચો.મીટર, બાલ્કની એરિયા.............. ચો. મીટર તથા વોશ એરીયા .... ચો.મીટર, કુલ એરિયા .... ચો.મીટર (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હકક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલકત. કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં કરવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત બીજી તરફવાળને રૂા .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તા. .... ના રજીસ્ટર્ડ/ નોટારાઇઝડ બાનાખત નં .... થી અધાટ વેચાણ આપેલ છે. તેજ સદરહુ વેચાણ એકતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૬. બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ રૂ. ..../- (અંકે રૂપિયા ....પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એક તરફવાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત

રૂ) ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને .... બેંક .... શાખાના ચેક/ડી.ડી નં .... તા. .... થી ચુકવી આપ્યા તે.

રૂ) ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને .... બેંક .... શાખાના ચેક/ડી.ડી નં .... તા. .... થી ચુકવી આપ્યા તે.

કુલ રૂા ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)

૭. એ રીતે ઉપરની વિગતે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિમતનો પુરેપુરો અવેજ રૂ. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) એક તરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે. આથી એક તરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજી તરફવાળાને આજરોજ રૂબરૂ સોંપી લીધેલ છે. જેનો બીજી તરફવાળાએ આજરોજ સારી અને સંતોષકારક સ્થિતિમાં સ્વીકાર કરી લીધેલ છે. તેમજ સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એક તરફવાળાએ આજરોજ બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં સહી કરી આપેલ છે.

૮. હવેથી બીજી તરફવાળાઆ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતના સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલા છે.

૯. હવેથી મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા માટે હકકદાર છે અને તેમાં એક તરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદિ કોઇપણનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહીં.

૧૦. સદરહુ ઇમારતના બ્લોક નં- .... ના આઠમા માળ ઉપર આવેલ કોમન ધાબામાં બ્લોક નં. "ડી" અને "ઈ" માં બીજી તરફવાળાનો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારો વપરાશી હકક રહેશે એટલે કે બીજી તરફવાળા સદરહુ ધાબાનો ઉપયોગ અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત એટલે કે ઉત્તરાયણ જેવા તહેવારોએ કે તેમના ઘરના શુભ પ્રસંગોએ ઉપયોગ કરી શકશે. તેમજ ટીવી એન્ટેના મુકી શકશે. વધુમાં એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ બીજી તરફવાળા પોતાનું વાહન પાર્ક કરી શકશે. આ સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં બીજી તરફવાળાનો કોઇ હકકદાવો રહેશે નહીં.

૧૧. વધુમાં બીજી તરફવાળાએ મજકુર પરિશિષ્ટ વાળીમિલ્કતનો ફકત રહેણાંક માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે, તેમ છતાં જો ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઇ બીજા હેતુ માટે કરે અને તેનાથી બાંધકામની શરતોનો ભંગ થાય કે અન્ય કોઇપણત્રાહિત વ્યકિતને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે તમામ ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી માત્ર બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૧૨. એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા ખરીદનારને બેઝમેન્ટ ના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં જે પાર્કિંગની જગ્યા ફાળવેલ છે તેમાંજ બીજી તરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં બીજી તરફવાળાનો કોઇ પણ પ્રકારનો વપરાશી હકક રહેશે નહીં. સદરહું પાર્કિંગની જગ્યા માટે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી કોઇપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

૧૩. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાંજે કોમન પ્લોટ નિયત કરેલ છે. તેમાં બીજી તરફવાળા તેમજ અન્ય તમામ ફલેટ હોલ્ડરોનો સહિયારો વપરાશી હકક રહેશે.

૧૪. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના તમામ સ્થાનિક કરવેરાઓ આજદીન સુધીના એક તરફવાળાએ પુરેપુરા ભરપાઇ કરી લીધેલ છે. તેમ છતાં આવા કોઇ કરવેરા ભરવાના બાકી નીકળે તો તે તમામ ભરપાઇ કરી આપવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે. તેમજ હવે પછી આ મિલકતને લગતા તમામ કરવેરાઓ ત્રીજી તરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાના રહેશે.

૧૫. બીજી તરફવાળાએ સદરહું પરિશિષ્ટ વાળછ મિલ્કતમાં સદરહું સમગ્ર ઇમારતના સ્ટ્રકચર્સને નુકશાન થાય તેવા કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઇ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ સદરહું ફલેટની બાલ્કની કવર કરી શકશે નહીં કે તેમાં કોઇપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

૧૬. જે તારીખે ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જયાં ફલેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, વર્કમેનની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જયારે શકય હોય ત્યારે એક તરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજી તરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે એક તરફવાળા સ્ટ્રકચર અંગેની કોઇપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૭. સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમતમાં મેઇન્ટેનન્સની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં સદરહું સ્કીમમાં આવેલી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેવીકે પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઇટ, સાફસુફી, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં બીજી તરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હકક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સહિયારી સુવિધાઓની ભવિષ્યમાં કયારે પણ અલગ-અલગ વહેંચણી કરી-કરાવી શકશે નહીં પરંતુ તેની તમામ સહિયારી સુવિધાઓમાં સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ હોલ્ડરોનો સહિયારો વપરાશી હકક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સુવિધાઓનો જે મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે એક તરફવાળા વખતો-વખત જે નકકી કરે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી એક તરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે. જો કે હાલમાં બીજી તરફવાળાએ જે કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવેલ છે તેની આવકમાંથી એક તરફવાળા મેન્ટેનન્સ ખર્ચ કરશે અને તેને મેન્ટેનન્સ ડિપોઝીટમાંથી ખર્ચ એડજસ્ટ કરવામાં આવશે. પરંતુ જો તેમાં મેન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમ ઘટે તો તે તફાવતની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૮. સદરહુ સ્કીમની તમામ સહિયારી સુવિધાઓની માલિકી સદરહુ સ્કીમની સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની માલિકીની રહેશે તથા તેનું તમામ સંચાલન પણ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની ધ્વારા કરવામાં આવશે. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકોએ સદરહુ એસોસીયેશન/સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીયેશન/સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઇમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. કોમન એરિયાના પણ વપરાશી હકો અમો એ સર્વિસ સોસાયટી ને આપેલ છે અને જો ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદા અન્વયે સોસાયટી ને દસ્તાવેજ આપવાનો થાય તો અમે બંધાયેલા છીએ.

સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બીજી તરફવાળાએ વેચાણ, ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરવાની થાય ત્યારે તેઓએ એકતરફવાળા/ એસોસીયેશન/ સર્વિસ સોસાયટીની લેખિતમાં મંજુરી લેવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનું તમામ બાકી લ્હેણું ચુકવી તેમજ સદરહુ યોજનાના જે તે વખતના નિતી-નિયમો, નિર્ણયોનું પાલન કરવાની શરતે બીજી તરફવાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા હકકદાર રહેશે.

૧૯. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાનુની ખર્ચ થાય તે તમામ બીજી તરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં જી.એસ.ટી., મેઇન્ટેનન્સ, ડિપાઝીટ, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં ભરવી પડતી રકમ, જી.ઇ.બી ડિપોઝીટ તથા ખર્ચની રકમ, પંચાયત ટેક્ષ, રીકરીંગ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે સરકારી કર જો આપવાનો થાય તો તે બીજ તરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. વધુમાં દસ્તાવેજ કરી આપ્યા પછી પણ કોઇ ટેક્ષ સરકાર કે લોકલ ઓથોરીટી તરફથી આવે તો તે બીજી તરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. તેવી પાકી બાંહેધરી પછી જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

૨૦. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે સ્થિતીમાં વેચાણ રાખવા કબુલ કરેલ છે. તેની બાંધકામની સ્થિતિની યોગ્ય અને પુરતી તપાસ કરેલ છે અને મિલ્કત જેમ છે તેમ સ્થિતિમાં વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનીતમામ સવલતો જેવી કે પાણીના નળ, બેસીન, સીન્ક, ગંદા પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા પણ બીજી તરફવાળાએ ચેક કરી લીધેલ છે અને ફ્લેટની તમામ સગવડો બાબતે તેમને સંતોષ થયેલ છે. તેથી બીજી તરફવાળાએ અથવા ભવિષ્યમાં બનનાર સુચિત એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીએ એક તરફવાળાની વિરૂધ્ધમાં કોઇપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે ગ્રાહક ફરિયાદ વિગેરે કરવાના નથી. તેમ બીજી તરફવાળાએ કબુલ કરેલ છે.

૨૧. હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર એક તરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેનો કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો દરદાવો અલાખો યા લાગભાગ કે હકક હિસ્સો લેશમાત્ર રહયો નથી તેમ છતાં સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર એક તરફવાળા તરફથી બીજો હરકોઇ માણસ હરકોઇ વખતે હરકોઇ પ્રકારનો દરદાવો અલાખો તથા હરકત હેલો કરે તો તેનો જવાબ એક તરફવાળા કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો બીજી તરફવાળાને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાન સહિત આપવા માટે બંધાયેલા છીએ.

૨૨. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કે ગ્રામ પંચાયત ના રેકર્ડમાં ગ્રામ પંચાયતના વેરા પત્રકે, જી.ઇ.બી/યુ.જી.વી.સી.એલ કે અન્ય કોઇ ઇલેકટ્રીસીટી કંપની કે ગેસ કંપનીમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે માલિક તથા કબજેદાર તરીકે બીજી તરફવાળા તેમના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હકકદાર છે અને તે માટે એક તરફવાળી સહીઓ, અરજીઓ, જવાબો, કબુલાતો, સ્ટેટમેન્ટ, ડેકલેરેશન, એફીડેવીટ તેમજ હાજરી અંગેની જે કાંઇ જરૂર પડે તે આપવા એક તરફવાળા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૨૩. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ આંતરીક રસ્તા વાટે અન્ય સહ-માલિક સાથે અવર-જવર કરી શકશે. એક તરફવાળાને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે તે સિવાય અન્ય મિલ્કત ઉપર તેમનો કોઇપણ પ્રકારનો હકકદાવો રહેશે નહીં.

૨૪. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ કાનુની ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઇપીંગ ચાર્જ, ઝેરોક્ષ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ બીજી તરફવાળાએ એકલાએ પુરેપુરા ભોગવેલા છે.

૨૫. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના આજદિન સુધીના તમામ સ્થાનિક કરવેરાઓ એક તરફવાળાએ ભરી દીઘેલ છે. તેમજ આજદિન પછીના આવા તમામ કરવેરાઓ બીજી તરફવાળાએ ભરપાઇ કરી આપવાના રહેશે.

૨૬. એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના ટાઇટલ્સ તદન કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને સદરહુ મિલ્કત ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો કરેલ નથી કે સદરહુ મિલ્મત આ અગાઉ કોઇપણ ત્રાહિત વ્યકિતને કોઇપણરીતે લખી આપેલ નથી.

૨૭. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર બીજા કોઇપણ પ્રકારનો લેણાંનો બોજો યા લાગભાગ કે હકક, હિસ્સો અગાર ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત એક તરફવાળાએ આજ પહેલાં બીજા કોઇને કોઇ રીતે લખી આપીને કોઇ રીતના બીજોમાં કે જોખમમાં નાંખેલી નથી વળી સદરહુ મિલ્કત કોલની જામનીગીરીમાં જપ્તિમાં, અવલ જપ્તિમાં કે ટાંચમાં નથી તેજ સદરહું મિલ્કતના ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર માર્કેટેબલ તેમજ સેલેબલ હોવા બાબતની બીજી તરફવાળાએ પાકી ખાત્રી કરી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલ્કત વેચવા સાટવાનો એક તરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. એવો સર્વે બાબતોનો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પાકો વિશ્વાસ અને સંપૂર્ણ ભરોસો આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ એક તરફવાળાએ લખી આપેલ છે.

૨૮. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જો કોઇપણ કુદરતી કારણોસર ધરાશાયી થઇ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ ઇમારતના તમામ યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળી તેઓના ખર્ચે, હિસાબે અને જોખમે તે જ પ્રકારની ઇમારત કે જે હાલમાં જે પરિસ્થિતિમાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધવા કે બંધાવવા સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટના હાલના અને જે તે વખતના હોલ્ડરો –માલિકો હકકદાર છે.

૨૯. એક તરફવાળએ બીજી તરફવાળાને મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બાબતના તમામ માલિકી હકકના જરૂરી દસ્તાવેજની કોપીઓ પુરી પાડેલ છે. તેમજ જરૂર પડયે એક તરફવાળા અન્ય કોઇપણ દસ્તાવેજો, સાગંદનામાંઓ, સહીઓ, સાક્ષીઓ બીજી તરફવાળાને કરી આપશે.

૩૦. પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇપણ તકરાર સામાધાનની નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઇ કેસમાં તકરાર સામાધાન પૂર્વક અંતે આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીનને Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 ની જોગવાઇ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૩૧. સમાંતરતા :- (Severability)

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત

હોય તેટલે સુધી આકરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

૩૨. સદરહુ મિલ્કતેને લગતા જરૂરી કાગળો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આજરોજ સોંપેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ- ૧</u>

<u>(આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન)</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા દસ્ક્રોઈના ગામ મોજે ચેનપૂરની સીમમાં આવેલ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૪ ની ૧૭૧૯૯ ચો.મીટર પૈકી ૬૪૧૯ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૬ (રાણીપ- ચાંદલોડિયા- ચેનપુર) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૮૪/3 ની ૩૮૫૧ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા-જુદા ફ્લેટસવાળી ઇમારતો કે જે “સહજ સેન્ચુરી” તરીકે ઓળખાય છે. તેમાં બ્લોક નં .... માં .... મજલે (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... મજલે) ઉપર આવેલ ફલેટ નં .... કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... મો.મીટર (કાર્પેટ એરિયા .... ચો. મીટર, બાલ્કની એરિયા .... ચો. મીટર તથા વોશ એરિયા .... ચો. મીટર કુલ એરિયા .... ચો. મીટર) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે .... ચો. મીટર (કોમન પ્લોટ, રોડ સસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હકક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત.

::	<u>ખૂંટ વર્ણન</u>	::
::	પૂર્વે	::
::	પશ્ચિમે	::
::	ઉત્તરે	::
::	દક્ષિણે	::

<u>પરિશિષ્ટ- ૨</u>

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જેસ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

<u>મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : ફલેટ નં .... "_______________"

માંજે _______________, તા.જી. ________

મિલ્કત રાખનારની સહી : ....

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી : ....

એ રીતે ઉપરોકત વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રણેય પક્ષકારોએ તેમની રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ, હોંશીયારીથી કોઇપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે જે ત્રણેય પક્ષકારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   / /   ના રોજ શહેર ________ મધ્યે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

<u>એક તરફવાળા</u> **વેચાણ આપનાર**	**સાક્ષીઓ**
.... (મેસર્સ એસોસીએટેડ એન્જીનીયર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી પુલકિતભાઈ જયંતીભાઈ પટેલ)	૧. .... ૨...

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એક તરફવાળા</u>

વેચાણ આપનાર

(મેસર્સ એસોસીએટેડ એન્જીનીયર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી પુલકિતભાઈ જયંતીભાઈ પટેલ)

<u>બીજી તરફવાળા</u>

વેચાણ લેનાર

....
....