

-: ૧ :-

=: વૈચાણ દસ્તાવેજ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૨ (વાડજ) સાબરમતી તાલુકાના મોજે - ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૨૫૮/૧/૨ ની કુલ ચો.મીટર : ૯૩૭ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ચાંદખેડા - ઝુંડાલ - ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/૨ ની ચો.મીટર : ૫૬૨.૨૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **ઝનકાર રેસીડેન્સી** ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **૩૧.....**
અંકે ૩૫૧૫૫..... પુરાનો.

વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા :-

(૧) ઝાંઝર ડેવલોપર્સ **PAN : ACLPD 8734 H**
એ નામની પ્રોપરાઈટર કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : યુએલ-૫, હરેકિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ,
કોઠાવાલા ફ્લેટની સામે, એલિસબ્રીજ, પાલડી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૭ ના
સરનામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા પ્રોપરાઈટર :-
હિતેષભાઈ વાઘજીભાઈ દોષી
(વગર વહેંચાયેલ ૯૦ ટકા હિસ્સો)

(૨) વિષ્ણુભાઈ માધવલાલ પટેલ **PAN : ALWPP 0709 Q**
(વગર વહેંચાયેલ ૧૦ ટકા હિસ્સો)

ઉં.વ.આશરે : ૫૩, ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : બી-૩/૧, શીવદર્શન સોસાયટી,
અર્જુન આશ્રમ રોડ, નિર્ણયનગર, ચાંદલોડીયા, અમદાવાદ-૩૮૨૪૮૧.
(આધાર કાર્ડ નંબર : ૯૪૯૧ ૫૬૩૧ ૫૨૭૧)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને અગર અમો “વેચાણ
આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે
શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર પ્રોપરાઈટરનો તથા અમો વેચાણ આપનાર
પ્રોપરાઈટરના હાલના તથા વખતો - વખતના હોદ્દદારો, વંશ, વાલી, વારસો,
એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ
થાય છે.

કન્ફર્મીંગપાર્ટી - ડેવલપર્સ - બીજીતરફવાળા :-

(૧) ઝાંઝર ડેવલોપર્સ **PAN : ACLPD 8734 H**
એ નામની પ્રોપરાઈટર કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : યુએલ-૫, હરેકિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ,
કોઠાવાલા ફ્લેટની સામે, એલિસબ્રીજ, પાલડી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૭ ના
સરનામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા પ્રોપરાઈટર :-
હિતેષભાઈ વાઘજીભાઈ દોષી

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને અગર અમો
“કન્ફર્મીંગપાર્ટી - ડેવલોપર્સ - બીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે

શબ્દના અર્થમાં અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટી પ્રોપરાઈટર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી પ્રોપરાઈટરના હાલના તથા વખતો - વખતના હોદ્દાઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટિવો, એડમીનીસ્ટ્રેટિવો, સક્રિયો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા :-

(૧) **PAN :**

પુણ્યવચના, ધર્મ : હિન્દુ, રહેવાસી :
.....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો” અને અગર તમો “વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટિવો, એડમીનીસ્ટ્રેટિવો, સક્રિયો, સરવાઈવરો ઇત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૨ (વાડજ) સાબરમતી તાલુકાના મોજે - ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૨૫૮/૧/૨ ની કુલ ચો.મીટર : ૮૩૭ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ચાંદખેડા - જુંડાલ - ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/૨ ની ચો.મીટર : ૫૬૨.૨૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **અનકાર રેસીડેન્સી** ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર : વાળી ચો.મીટર : ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચો.મીટર : ના જમીનના હક્ક સહિતની મીલકત કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મીલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) સદર સર્વે નંબરની જમીન અમૃતલાલ મણીભાઈની માલિકીની આવેલ અને તેઓની પાસેથી કાંતીભાઈ લાલજીભાઈ પટેલ તથા પ્રેમજીભાઈ પુરસોત્તમભાઈ

પટેલએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૦૩-૧૦-૨૦૦૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૬૦૫૯ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૭૯૮૦, તારીખ : ૨૬-૧૦-૨૦૦૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૩) સદર સર્વે નંબર : ૨૫૮/૧/૨ ની કુલ ચો.મીટર : ૯૩૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ચાંદખેડા - જુંડાલ - ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/૨ ની ચો.મીટર : ૫૬૨.૨૦ ની જમીનને બિનખેતીની મંજૂરી મે.કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ તરફથી તેમના તારીખ : ૧૭-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ નંબર : ૨૫૪૨ / ૦૭ / ૧૮ / ૦૪૮ / ૨૦૨૦ થી બહુહેતુક હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૪૧૧૯, તા.૧૭-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર નોંધ તારીખ : ૦૩-૧૨-૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૪) સદરહુ જમીન કાંતીભાઈ લાલજીભાઈ પટેલ તથા પ્રેમજીભાઈ પુરસોત્તમભાઈ પટેલ પાસેથી ઝાંઝર ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર - હિતેષભાઈ વાઘજીભાઈ દોષી (વગર વહેંચાયેલ ૯૦ ટકા હિસ્સો) તથા વંદના આકાશ કેલા (વગર વહેંચાયેલ ૧૦ ટકા હિસ્સો) એ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૧૭-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૨૯૦૧ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૪૨૬૪, તારીખ : ૨૨-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર નોંધ તારીખ : ૧૮-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૫) સદરહુ જમીનના સહમાલિક પૈકી વંદના આકાશ કેલાએ તેઓના ચો.મીટર : ૫૬.૨૨ (સર્વે નંબર મુજબ ચો.મીટર : ૯૩.૭૦) ના હિસ્સાની જમીન વિષ્ણુભાઈ માધવલાલ પટેલએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૦૪-૦૮-૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૨૯૫૪ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૪૪૫૭, તારીખ : ૧૭-૦૮-૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર નોંધ તારીખ : ૧૨-૧૦-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

- (૬) સદર સર્વે નંબર : ૨૫૮/૧/૨ ની કુલ ચો.મીટર : ૯૩૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ચાંદખેડા - ઝુંડાલ - ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/૨ ની ચો.મીટર : ૫૬૨.૨૦ ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને અરજી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ : ૨૫-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજના કેસ નંબર : **BLNTI / WZ / 090321 / CGDCRV / A4673 / R0 / M1**, રજાચીટ્ટી નંબર : **04696 / 090321 / A4673 / R0 / M1** થી પાસ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબરની જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાનને અમો લખી આપનાર દ્વારા રિવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરાવવા સારુ અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતા અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૦૨-૧૧-૨૦૨૧ ના રોજના કેસ નંબર : **BLNTI / WZ / 090321 / CGDCRV / A4673 / R1 / M1**, રજાચીટ્ટી નંબર : **05459 / 090321 / A4673 / R1 / M1** થી પાસ કરવામાં આવેલ છે. એ રીતે સદરહુ 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 સુવિધાઓયુક્ત બાંધકામ કરવા / કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.
- (૭) સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેનું નામ “ ઝનકાર રેસીડેન્સી ” રાખવામાં આવેલ છે. જે યોજના ડેવલપ કરવા માટે તેમજ તેમાં બાંધકામ કરવા માટે વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા પૈકી વિષ્ણુભાઈ માધવલાલ પટેલ (સદર જમીનમાં ૧૦ ટકા હિસ્સો) તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી - બીજીતરફવાળાની વચ્ચે એક ડેવલપમેન્ટ કરાર કરવામાં આવેલ. જે અંગેનો ડેવલોપમેન્ટનો કરાર અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૦૪-૧૨-૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૨૧૩૩૯ થી નોંધવામાં આવેલ.
- (૮) સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી તરફથી કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં 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 એ તારીખ : ના રોજ આપવામાં આવ્યું છે.

- (૯) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણિજ્યની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મીલકત “ ઝનકાર રેસીડેન્સી ” એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.
- (૧૦) સદરહુ જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીટ્ટી મુજબના રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનોના બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મીલકત આવેલ છે.
- (૧૧) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ “ ઝનકાર રેસીડેન્સી ” નામની યોજનામાં પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હક્કો તથા હિતો સહિતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને તેનો એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જે બાનાખતનો કરાર ગાંધીનગરના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : - -૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : થી નોંધવામાં આવેલ. જે બાનાખતની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને પાલન કરવાનું કબુલ મંજૂર રાખે છે. જેનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી મળેલ છે.

રૂા.

રૂા.....

અંકે રૂપીયા પુરા.

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને ચુકવ્યા છે. તે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને પહોચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. જે વેચાણ અવેજનાં ચુકતે નાણા અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીનાં ખાતામાં જમા થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

એ :- સદરહુ મીલકતના આંતરિક બાંધકામની ચો.મીટર : ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો હક્ક 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 :- સદરહુ મીલકતની આનુસંગિક બાલ્કની નંગ - ૧ ની ચો.મીટર : ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો માલિકી હક્ક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે બાલ્કનીની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

સી :- સદરહુ મીલકતને આનુસંગિક વોશ એરીયા નંગ - ૧ ની ચો.મીટર : ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો માલિકી હક્ક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે વોશ એરીયાની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નંબર : ૧૧ / એ, ૧૧ / બી તથા ૧૧ / સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર : માં સમાવેશ થયેલ છે.

(૧૨) સદરહુ “ ઝનકાર રેસીડેન્સી ” નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈન,

ટેલીફોન લાઈન વિગેરે સદરહુ મીલકતમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, સ્કીમના પાયાનું બાંધકામ તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અન્ય મીલકત ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હક્ક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે. અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

- (૧૩) સદરહુ “ ઝનકાર રેસીડેન્સી ” નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો/દુકાનો 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 સદરહુ મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવું એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી 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 અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સાડ 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. જેથી વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝનાં મેઈન્ટેનેન્સ તથા વહિવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની રહેશે નહિ.

- (૧૪) સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન 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.
- (૧૫) સદરહુ “ ઝનકાર રેસીડેન્સી ” માં હાલમાં અમો વેચાણ આપનારે બોરવેલ બનાવેલ છે તેનો વપરાશ દરેક મીલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ (ટયુબવેલ) બનાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો (સભ્યો) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે. જેમાં તમો વેચાણ લેનારની મુક્ત સંમતી છે. સદર “ઝનકાર રેસીડેન્સી” નામની યોજનામાં અમો વેચાણ આપનારે વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે હાલમાં કુલ - ૧ (એક) પરકોલેટીંગ વેલ બનાવેલ છે. સમય જતાં તેવા પરકોલેટીંગ વેલનું મેઈન્ટેનન્સ તેમજ સાફ સફાઈ વિગેરે સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. તદઉપરાંત, સદર યોજનામાં ફાયર સેફ્ટીના હેતુસર ફાયર સેફ્ટી ઇકવીપમેન્ટસ લગાવેલા છે. જે યોગ્ય અને ચાલુ (વર્કીંગ) હાલતમાં છે. જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી પુર્ણ સંતોષ છે. સદર ફાયર સેફ્ટી ઇકવીપમેન્ટસનું નિયમીત રીતે મેઈન્ટેનન્સ તમો વેચાણ લેનારે અન્ય સભાસદોની સાથે સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. ભવિષ્યમાં કોઈ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઈ ઇકવીપમેન્ટસ કામ ન કરતા જણાય તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનાર તથા અન્ય સભાસદો અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહિ અને લગાવેલ ઇકવીપમેન્ટસનું અમો તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.
- (૧૬) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલિકી હક્કે વેચાણ કરેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે.
- (૧૭) સદરહુ સમગ્ર યોજનામાં **RERA** ની ઓથોરીટી સમક્ષ પુરી પાડેલી માહિતી અનુસારની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશન રાખવામાં આવેલ છે. જે

કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશનનો તમામ સભાસદોએ 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 કરવાના રહેશે.

- (૧૮) 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 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.
- (૧૯) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઈને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા અને તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા 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.
- (૨૦) સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા જેટલું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ 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 માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતું વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (૨૧) સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક તમો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત

થશે. ત્યારે સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવશે.

- (૨૨) વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જ્યારથી સોપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મીલકત રહે તે રીતે કરશે.
- (૨૩) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતની 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 મીલકત ધારકોની મીલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહિ.
- (૨૪) સદર યોજનાનાં કોમન બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાઓમાં અડચણ ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે પોતાનાં યુનિટનો જે તે યુનિટ ધારકે ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો છે. સદર યોજનાનાં ડ્રેનેજ કે પાણીની લાઈનમાં કોઈપણ 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 - અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની ગણાશે નહીં.
- (૨૫) વેચાણ લેનાર તેમજ સદરહુ મીલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.
- (૨૬) વેચાણ લેનારને જે હેતુ માટે સદરહુ મીલકત આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.

- (૨૭) સદરહુ મીલકત અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઈ વધારાની રોકડ કે બદલો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપેલ નથી.
- (૨૮) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતમાંથી કયરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશુ જ બહાર નાખશે નહિ. તેમજ સ્કીમમાંના અન્ય મીલકત આગળ કે ઉપર નાખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.
- (૨૯) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતિઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.
- (૩૦) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ના મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કીટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડિઝાઇન અનુસાર આર્કીટેક્ટ / એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાના સદર પ્રોજેક્ટ અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસેલ છે.
- (૩૧) સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહુ મીલકત ધરાવનારે રચાનાર સોસાયટી / એસોસીએશનની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પુર્વ મંજુરી

મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને સદહુ મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતને 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.

(૩૨) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નીતિ - નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફ્ટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મીલકત હોલરે 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 નહિ / માંગી શકશો નહિ તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે.

(૩૩) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી મહાનગરપાલિકા ટેક્ષ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ મીલકતોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

(૩૪) સદર “ ઝનકાર રેસીડેન્સી ” ની મીલકતોના માલિક / કબજેદારોએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. સદર યોજનાનું તમામ પાર્કિંગ કોમન પાર્કિંગ છે. સદર યોજનાના દરેક દુકાન હોલરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્ક કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહન પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદર યોજનાના તમામ દુકાન હોલરોએ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે. ફ્લેટોના પાર્કિંગના ભાગે કોઈપણ દુકાન હોલર પાર્કિંગ કરી શકશે નહિ.

- (૩૫) સદરહુ “ ઝનકાર રેસીડેન્સી ” 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. કે ટેરેસમાં અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહિ કે ગણાશે નહિ અને તેવા એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો તથા ટેરેસના હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના થયેલા ગણાશે.
- (૩૬) સદરહુ મીલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુ.ટેક્ષ, મહાનગરપાલિકા વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ આજદિન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની છે. હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમમાંનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.
- (૩૭) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને તથા અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો ઇત્યાદી તમામને તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાના પ્રોપરાઈટર, હોદ્દદારો, સભ્યો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો તમામનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી. જેથી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને તથા અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો ઇત્યાદી તમામને તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા પ્રોપરાઈટર, હોદ્દદારો, સભ્યો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો તમામ કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહિ.
- (૩૮) વધુમાં સદરહુ મીલકતના હક્કો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી,

વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીને જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી વેચાણ રાખનારની વિનંતીથી વેચાણ લેનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

(૩૯) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને આજ રોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોચો તેમજ ફલેટને લગતા તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારને મળેલા છે અને તે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૪૦) સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ 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 - ત્રીજીતરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની પાસેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તેવા સંજોગો ઉપસ્થિત થયેલ હોઈ વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૪૧) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૪૨) તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ - ૫ (પાંચ વર્ષ) ના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મીલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઇલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની રહેશે નહિ અને આવી સ્ટ્રક્ચરલ ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ લેખમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને 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 - ત્રીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનાર -

-: ૧૭ :-

ત્રીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૪૩) જો તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા 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 જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિં. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેનાં કારણે તથા તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૪૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો 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 કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૨ (વાડજ) સાબરમતી તાલુકાના મોજે - ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૨૫૮/૧/૨ ની કુલ ચો.મીટર : ૯૩૭ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ચાંદખેડા - ઝુંડાલ

-: ૧૮ :-

- ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/૨ ની ચો.મીટર : ૫૬૨.૨૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **ઝનકાર રેસીડેન્સી** ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર : વાળી ચો.મીટર : ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચો.મીટર : ના જમીનના હક્ક સહિતની મીલકત.

“ઝનકાર રેસીડેન્સી” ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

વેચાણ આપેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે, કન્ફર્મીંગ પક્ષકારે તથા તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, બિનિકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં કરેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના પ્રોપરાઈટરને તેમજ વેચાણ લેનારને તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેશરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, ગાંધીનગર મધ્યે આજ તારીખ : - -૨૦૨૨ ના દિને.

(વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા)

(૧) ઝાંઝર ડેવલોપર્સના વતી અને

તરફથી તેના વહિવટકર્તા પ્રોપરાઈટર :-

હિતેષભાઈ વાઘજીભાઈ દોષી

(૨) વિષ્ણુભાઈ માધવલાલ પટેલ

-: ૧૯ :-

(કન્ઝર્મીંગપાર્ટી – ડેવલપર્સ – બીજીતરફવાળા)

(૧) ઝાંઝર ડેવલોપર્સના વતી અને
તરફથી તેના વહિવટકર્તા પ્રોપરાઈટર :-
હિતેષભાઈ વાઘજીભાઈ દોષી _____

(સાક્ષીઓ)

૧ _____

૨ _____