<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબડીસ્ટ્રીક્ટ .... સબડીસ્ટ્રીક્ટ .... ના તાલુકા .... ના મોજે ગામ .... ની સીમના સર્વે નં. ....ની .... ચો.મી. જમીન માં ટી.પી. કપાત જતાં બાકી રહેતી .... ચો.મીટર રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન પૈકીની .... ખાનગી પ્લોટ નં....... વાળી .... ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "............" એ નામની રહેઠાણના ...... ફ્લેટોની સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નં. "...." ફ્લેટ નં.......... ના .... માળ ઉપર આવેલ .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) ક્ષેત્રફળના બાંધકામ તથા વોશ એરીયા ની.........ચો.મી. તથા ગેલેરી એરીયા.....ચો.મી. સહીતના તેમજ મજકુર ફ્લેટની વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ .... ચો.મી. જમીનના હક્કો સહીત તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સહીતના હક્કો વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ......... અંકે રૂપીયા.................... પુરા નો.

એકતરફવાળા	.... ડેવલોપર્સ,
———————:	એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર	પાન નં.
	વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
	....
	ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,
	આધાર નં.
	રે.:- ....
	....
	....

(જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમા એકતરફવાળા અને /અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના સક્સેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

બીજાતરફવાળા

___ :-

વેચાણ રાખનાર ઉ.વ..પુખ્ત વયના, ધર્મે હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,
પાન નં.
આધાર નં.
ઠેકાણું :-

(જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમા બીજાતરફવાળા અને /અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં બીજાતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

(એ)... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ .... સબડીસ્ટ્રીક્ટ ....ના તાલુકા .... ના મોજે ગામ ....ની સીમના સર્વે નં. ....ની ...., ચો.મી. જમીન માં ટી.પી. કપાત જતાં બાકી રહેતી .... ચો.મીટર રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન પૈકીની ઉત્તર દિશા તરફની ખાનગી પ્લોટ નં. ...... વાળી ...... ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું વર્ણન આ સાથેના "પરિશિષ્ટ-૧" માં દર્શાવેલ છે જેને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની.......... ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હકકની રુઈએ પ્રત્યક્ષ સંપુર્ણ કબજા ભોગવટા અને માલીકીની કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે. અને સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડ સહીત તમામ જગ્યાએ .... ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(બી)... સદરહુ સર્વે નં. .... વાળી .... ચો.મી. જમીન માંથી ટી.પી. કપાત કરી .... ચો.મી. જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી ની અરજી ....ની કચેરીમાં કરતા તા........., ના રોજના હુકમ નં. ....થી સદરહુ જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની મંજૂર આપવામાં આવેલ છે.જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં............ થી તા. .... ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(સી)... મજકુર જમીન સર્વે નં......... પૈકીની .... ચો.મી. જમીનના માલીકો .... નાઓની આવેલ અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન અમોવેચાણ આપનાર .... ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારની તરફેણમાં કરાવી લઈ તે વેચાણ દસ્તાવેજ તા.............. નારોજ .... ના ગહે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં......... થી નોંધવામાં આવેલ. એ રીતે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર પ્રમોટર .... ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી સદર જમીનના માલીક,કબજેદાર અને મુખત્યાર બનેલ છીએ. જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રકમા નોંધ નં. ....થી તા.........ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ જે નોંધને તા......... ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(ડી)... મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે "..........." એ નામની રહેણાંક માટેના ફ્લેટો બાંધવાની યોજના મુકેલ છે. અને તે ના અનુંસધાને લે-આઉટ તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન મજૂંરી અર્થે .... રજુ કરેલ અને ....દ્વારા સદરહુ યોજના પૈકી ના બ્લોક એ, બી, સી,ડી, ઈ, એફ, ના રહેણાંક ના નકશા તા........., ના રોજ મંજૂર કરેલ છે. જેમાં .... થી મંજૂર કરેલ છે જેમાં .... ફ્લેટોના બાંધકામ માટે મંજુરી આપવમાં આવેલ છે.(જેને હવે પછી મંજૂર થયેલ પ્લાન) એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તે મુજબ રહેણાંક ના હેતુથી બાંધકામ કરવા સારુ સદર વિગતે રજાચિઠ્ઠી તથા પ્લાન પાસ થયેલ છે. જેની નકલ અનેક્ષર-"એ" થી સામેલ કરેલ છે.

(ઈ)... તેમજ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ)તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ -૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ તા.......... ના રોજ .... નંબર થી નોંધાયેલ છે. જેની નકલ અનેક્ષર-"બી" થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ)... અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજૂર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર મુકાવામાં આવેલ "........." નામની યોજનાના બ્લોક- ....થી રહેણાંક હેતુથી યોજના મુકવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર બ્લોકો પૈકી બ્લોક......... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં...... ની ...... ચો.મીટર ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા વોશ એરીયા ની........ચો.મી. તથા ગેલેરી એરીયા.....ચો.મી. સહીતની મીલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના "પરિશિષ્ટ-૨" માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે. કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર ફલેટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.તે મજકુર યુનિટ/ફલેટ તેમજ મજકુર યુનિટ/ફલેટ પૈકીની વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હકકો સહીત (વણવહેંચાયેલ હીસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના "પરિશિષ્ટ-૩" માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વણવહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(જી).. મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વણવહેંચાયેલ હીસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેનુંવર્ણન આ સાથેના "પરિશિષ્ટ -૩" માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર ફલેટ ની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર ફલેટ ની બાહય દિવાલો,વોશ એરીયા, ગેલેરી એરીયા, ઓપન માર્જીન એરીયા નો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર ફલેટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો, કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ).. અને આ રીતે મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈની 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 લાગભાગહકક,હીત,હીસ્સો નથી કે પોષાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે

અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશન માં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી, મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનનાતમામ રાઈટસ, ટાઈટલસ, કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટસ, ટાઈટલ્સ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે. અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂ............... અંકે રૂપીયા........................ પુરા માં કુલ આભરામ ન હાલે વેચાણ થી આપેલ છે અને મજકુર મીલકતની આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઠ)... મજકુર મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

(૧) બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ ના ...... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ યુનિટના .... ચો.મી. ચોક એરીયા તેમજ .... ચો.મી. ગેલેરી એરીયા તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, તથા ફેસેલીટીઝના વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મજકુર યુનિટ/ફ્લેટની કિંમતમાં આવરી લેવામાં આવેલ છે જેની અલગથી કિંમત ગણવાની રહેશે નહીં.

મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ કુલ રૂ............. અંકે રૂપીયા .... પુરા માં વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબની મજકુર મીલકતની ચુકતે અવેજ રૂ........... અંકે રૂપીયા................ પુરામાં નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ મંજુર રાખી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે. વેચાણ લેનાર દ્વારા 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 આવેલ 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 આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

-: અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા

(૨)... ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર યુનિટ/ફ્લેટની કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત ને લાગુ પડતાં ટેક્ષ સિવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૩)... આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટ/ફ્લેટના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનિટ/ફ્લેટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે યા વેચાણ લેનારનું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે.

(૪)... વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટ/ફ્લેટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાહેંધરી આપી જાહેર કરે છે કે,

(એ)... મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનિક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોક્ત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(બી)... વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારુ "..............' માંના તમામ સબ-મીલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નક્કી કરે અગર કરવામાં આવે તો તેમાં તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય થવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજાતરફવાળા પણ સદર નક્કી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતિ-નિયમો અને

કરારોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે તથા સદર "..............." ના રોડ-રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હકકદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહુ સ્કીમના વહીવટકર્તાઓ ઠેરવે તે રકમ ભરવા/ ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશો.

(સી).. વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નક્કી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતોવખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(ડી)... મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા જે રીતે ઈલે. કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં મજકુર યુનિટ/ફ્લેટના બાંધકામ કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના આંતરીક અને બાહયભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ,કોલમ,સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બીલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજૂરી લીધા સિવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશા માટે "............" રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજૂરી 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 બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજૂર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ)... વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનિટ/ફ્લેટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજૂરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર ગેરકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા ગેરકાયદેસરના બાંધકામો કરનાર થાને કે આ દસ્તાવેજમાં 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 સાથેના પરીશીષ્ટ-૩ મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ 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 યોજનામાં તમામ યુનિટો/ફ્લેટો નું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનિટો/ફ્લેટો ના દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તેઅંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(એચ)... વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનના યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વખતો વખત ભરવા પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર રૂપાંતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક, વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચ ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભરેલ છે/ભરવાની છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે ડીપોઝીટની રકમ જમા આપેલ છે તેવી ડીપોઝીટની રકમ જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની 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, મંજૂર 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 લેનારના ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેના ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ 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 યોજનાની તમામ કોમન ફેસેલીટીઝ તથા એમેનીટીઝ વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે)... મજકુર યુનિટ/ફ્લેટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ સારુ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાનના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક સિવાયની કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતના ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઉતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ)... મજકુર યુનિટ/ફ્લેટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેના કુટુંબના સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ)... વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન 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 તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબની કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ ક્યારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવાવની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખિત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન).. વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ અન્ય કોઈપણ યુનિટ/ફ્લેટ ના ધારક સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીના લેખિત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનિટ/ફ્લેટનુ બે કે તેથી વધુ યુનિટ/ફ્લેટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનિટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(ઓ)... બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ સિવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનિટ/ફ્લેટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યક્તિને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે-લેવડાવવાની નથી.

(૪)... મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ બીજી તરફવાળા અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિને વેચાણ, ગીરો, તબદીલ કરતા પહેલા મજકુર સોસાયટીની મંજુરી મેળવીને તબદીલ કરવાની રહેશે. તેમજ સોસાયટીના પારા ધોરણ મુજબ વહીવટી ફાળો, તથા મેઈન્ટેનન્સ ચુકવી આપવાના રહેશે. તેમજ લેનારે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ ટ્રાન્સફર ફી ફરજીયાત પણે ચુકવવાની રહેશે. બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યક્તિને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખિત મંજુરી લીધા સિવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચિત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચિત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનિટની ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નક્કી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૫)... ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનામાં બાંધકામ અંગેના કે ડેવલપમેન્ટ બાબતેના અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશન કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા જે નીતિ-નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે બાંધકામ બાબતે છુટછાટ આપવામાં આવે અને તેના અનુંસંધાને મજકુર જમીન કે જે મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ખુલ્લી જગ્યામાં એફ.એસ.આઈ. મુજબનું વધારાનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય તો એકતરફવાળા તેવું વધારાનું બાંધકામ જરુરી પ્લાન મંજુર કરાવીને પોતાના ખર્ચે કરી શકશે. તેમજ તેવું બાંધકામ જે તે વ્યકિતને વેચાણ કરી શકશે એટલે કે આ પેરામાં દર્શાવેલ વિગતે મજુકર સઘળી જમીન પૈકીની વાપરવા પાત્ર ખુલ્લી જગ્યાના એફ.એસ.આઈ. ના તમામ હકકો વેચાણ આપનારના રહેશે અને તેવા વધારાના બાંધકામના નકશાઓ મંજુર કરાવવા સારુ વેચાણ લેનારની કોઈ પરવાનગી કે સહીઓ લેવાની રહેશે નહીં અને જો વહીવટી અનુકુળતા માટે તેવી સહીઓ જરુરી બને, તે સંજોગોમાં આ કરારના વેચાણ લેનારે વિના આનાકાનીએ તેવી સહીઓ કરી કરાવી આપવાની રહેશે અગર વેચાણ આપનાર આ કરારના વેચાણ લેનાર વતી તેવી જરુરી સહીઓ કરી લેવા મુખત્યાર હોવાનું ગણાશે.

(૬)... મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામપંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ વેચાણ લેનારના નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારુ જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો ચીજો વિગેરેની જરુર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ કબુલાતો ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેના ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭)... મજકુર યુનિટ/ફ્લેટ અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ....ની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર યુનિટ/ફ્લેટનો આ

વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારુ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

પરિશિષ્ઠ-૧

ગજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ .... સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ .... ના ....તાલુકાના મોજે ....ની સીમના સર્વે નં. ..... ની .... ચો.મી. જમીન માં ટી.પી. કપાત જતાં બાકી રહેતી ..... ચો.મીટર રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન પૈકીની ....ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીન તથા તેના ચુંટ ગારની વિગત.

પુર્વે :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

પરિશિષ્ઠ-૨

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ .... સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ .... ના ....તાલુકાના મોજે ....ની સીમના સર્વે નં. ....ની .... ચો.મી. જમીન માં ટી.પી. કપાત જતાં બાકી રહેતી .... ચો.મીટર રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન પૈકીની .... ખાનગી પ્લોટ નં........ વાળી ....ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનમાં મુકવામાં આવેલ "પ્રમુખ એવન્યુ " નામની યોજનાના બ્લોક....... માં નીચે જણાવેલ મીલકત તથા ગજકુર રહેણાંક યોજનામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતના વેચાણ કરેલ યુનિટ/ફલેટની વિગત.

બ્લોક નંબર :-

યુનિટ નંબર :-

માળ :-

કારપેટ ક્ષેત્રફળ :-

વોશ એરીયા :-

ગેલેરી એરીયા :-

જમીનનો વ.વ.હિસ્સો:-

-: ખુંટ આરની વિગત :-

પુર્વે :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

પરિશિષ્ટ - ૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

:- સેપરેટ બોર, પાણીની ટાંકી તથા ૨૪ કલાક પાણી

:- રાઉન્ડ ધ કલોક સીક્યુરીટી, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા,

:- લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન

:- એકટ્રેકટીવ ગેટ અને પેપર બ્લોક્સ

:- પાર્કીંગ તથા ઈન્ટરનલ રોડ

:- ટી.વી. કેબલ વાયર ની જોગવાઈ

:- દરેક બ્લોકમાં બ્રાન્ડેડ લીફ્ટ

:- બ્લોક એચ થી પાસ કરાવેલ ૩૮.૫૭ મી. ની કોમન ઓફીસ (કલબ હાઉસ)

એનેક્ષર-એ

......................દ્વારા સદરહુ યોજના પૈકી ના બ્લોક ....ના રહેણાંક ના નકશા તા............... ના રોજ મંજુર કરેલ છે. જેમાં બ્લોક નં... . ... પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ)તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ - ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ તા........... ના રોજ .... નંબર થી નોંધાયેલ છે.

એનેક્ષર-સી

:- કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/બી.યુ.પરમીશન

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધીપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,

એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ, વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા. માહે સને ના રોજ .... મુકામે

અત્રે—————————————ગતુ અત્રે—————————————શાખ

<u>એકતકરવાણા/વેચાણ આપનાર</u> <u>સાક્ષી</u>

.... ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ——————————

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

—————————— ——————————

( )