

સનરાઈઝ રેરા નોંધણી નંબર:—.....
.....થી તારીખ:—.....

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ—ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ—૧૧(અસલાલી)તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી.—૦—૫૩—૬૨ યાને કે ૫૩૬૨ ચો.મી. ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર—૫૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર—૧૦/૨ ની ૨૯૧૬ ચો.મી. રહેણાંકની તથા ૧૧૦૦ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુની એમ કુલ મળી ૪૦૧૬ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "નીલકંઠ ગ્રીન્સ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં..... માળ પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર : વાળી મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../— (અંકે રૂપિયા)

વેચાણ આપનાર : નીવ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી
લખી આપનાર વતી અને તરફથી તેનાં ભાગીદાર
એક તરફવાળા શ્રી સંજય નટુભાઈ બરોલિયા
ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
મુખ્ય સ્થળ— ૮૦, મોતીબાગ સોસાયટી, લલીતા સોસાયટીની
પાસે, ઈસનપુર, અમદાવાદ.
PAN : AASFN 3860 F

"જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એકતરફવાળા અને
અગર વેચાણ આપનાર અને અગર લખી આપનાર એ રીતે
સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા કંપની
તથા કંપનીના વખતો વખતના ડાયરેક્ટર્સ તથા ઓથોરાઈઝડ
રીપ્રેસેન્ટેટીવ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

વેચાણ લેનાર : શ્રી
લખાવી લેનાર **PAN :**
બીજી તરફવાળા ઉ.વ.આ. , ધંધો : ધર્મે :
રહે.

"જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજી તરફવાળા અને
અગર વેચાણ લેનાર અને અગર લખાવી લેનાર એ રીતે
સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા
બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો,
એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડરો ઈત્યાદી
તમામનો સમાવેશ થાય છે."

:જત્ત :

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ—ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ—૧૧(અસલાલી)તાલુકો
વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ
હે.આરે.યો.મી.—૦—૫૩—૬૨ યાને કે ૫૩૬૨ ચો.મી. ની જમીનનો સમાવેશ
ટી.પી.સ્કીમ નંબર—૫૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર—૧૦/૨ ની ૨૯૧૬ ચો.મી.
રહેણાંકની તથા ૧૧૦૦ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુની એમ કુલ મળી ૪૦૧૬ ચો.મી.
બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા
ભોગવટાની આવેલ છે અમો એકતરફવાળાએ સદરહું જમીનને ડેવલપ કરીને પ્લાન
મુજબ સદરહું જમીન ઉપર ફ્લેટો અને દુકાનોની યોજના મુકેલ છે અને જે સદર યોજના
"નીલકંઠ ગ્રીન્સ" ના નામથી મુકેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું
જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ માં
વર્ણવવામાં આવેલ છે.

...૩...

- (૧) સર્વે નં.૪૮૬ જમીનના માલીક અને કબજેદાર તરીકે સૌપ્રથમ સને ૧૯૪૨ ના અરસામાં સોમભાઈ હરીભાઈનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતું હતું.

ત્યારબાદ સોમભાઈ હરીભાઈનું તા.૩૦/૦૩/૧૯૪૨ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓનાં કાયદેસરનાં સીધીલીટીનાં એકમાત્ર વારસદાર તરીકે દેસાઈભાઈ સોમભાઈનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં-૨૧૬૫ થી તા.૨૦/૦૫/૧૯૪૨ નાં રોજથી પડેલ છે. ત્યારબાદ દેસાઈભાઈ સોમભાઈનું તા.૦૮/૧૨/૧૯૫૩ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓનાં કાયદેસરનાં સીધીલીટીનાં વારસદારો તરીકે ભીખાભાઈ દેસાઈભાઈ પોતે જાતે તથા સગીર ડાહ્યાભાઈ દેસાઈભાઈના વાલી તરીકેના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં-૪૩૭૪ થી તા.૦૫/૦૧/૧૯૫૪ નાં રોજથી પડેલ છે.

- (૨) ત્યારબાદ ભીખાભાઈ દેસાઈભાઈ તથા ડાહ્યાભાઈ દેસાઈભાઈએ સર્વે નં.૪૮૬ ની કુલ ૫૩૬૨ ચો.મી. જમીન રામાભાઈ આત્મારામ પટેલને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૦૧/૦૪/૧૯૬૫ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં-૬૦૫૬ થી તા.૧૬/૦૭/૧૯૬૫ નાં રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ રામાભાઈ આત્મારામ પટેલનું તા.૧૮/૦૬/૧૯૮૫ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓનાં દીકરા ગોવિંદભાઈ રામાભાઈ પટેલનું પણ તા.૨૬/૦૮/૧૯૮૪ ના રોજ તથા તેમની પત્ની ચંચળબેન રામાભાઈ પટેલનું પણ બીનવસીયતે અવસાન થયેલ હોવાથી તેઓના કાયદેસરનાં સીધીલીટીનાં વારસદારો તરીકે રસિકભાઈ રામાભાઈ પટેલ, પ્રવિણભાઈ રામાભાઈ પટેલ, કેલાસબેન તે ગોવિંદભાઈ રામાભાઈ પટેલની વિધવા ઔરત પોતે જાતે તથા સગીરો નિતીનકુમાર ગોવિંદકુમાર પટેલ, યોગીનીબેન ગોવિંદકુમાર પટેલ, મિનાક્ષીબેન ગોવિંદકુમાર પટેલ, આશાબેન ગોવિંદકુમાર પટેલ તથા રશ્મિકાબેન ગોવિંદકુમાર પટેલનાં સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં-૧૧૩૨૬ થી તા.૩૦/૧૧/૧૯૮૫ નાં રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નં.૪૮૬ ની જમીનના સહમાલીકો અને સહકબજેદારો તરીકે સગીરો નિતીનકુમાર ગોવિંદકુમાર પટેલ, યોગીનીબેન ગોવિંદકુમાર પટેલ, મિનાક્ષીબેન ગોવિંદકુમાર પટેલ, આશાબેન ગોવિંદકુમાર પટેલ તથા રશ્મિકાબેન ગોવિંદકુમાર પટેલના વાલી તરીકે કેલાસબેન તે ગોવિંદભાઈ રામાભાઈ પટેલની વિધવા ઔરતના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલે છે. પરંતુ તેઓ તમામ સગીર વયમાંથી પુખ્તવયના થઈ ગયેલ હોવાથી તેઓના નામની આગળથી સગીર શબ્દ તથા નામની પાછળથી વાલી તરીકે કેલાસબેન તે ગોવિંદભાઈ રામાભાઈ પટેલની વિધવા ઔરતનું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં-૨૦૨૩૪ થી તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૮ નાં રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ ૫૩૬૨ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૮ માં સમાવેશ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨ ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૧૬ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ.

(૪)

- (૩) ત્યારબાદ મે.જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/જમીન-૧/એન. એ./એસ.આર.૭૩૯/૨૦૧૮ એફ.એમ.પી.એસ.-૩૧૭૨૪૭ થી તા.૨૬/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમના આધારે ફા.પ્લોટ નં.૧૦/૨ ની ૨૯૧૬ ચો.મી. જમીનને રહેણાંકના હેતુ સાડું તથા ૧૧૦૦ ચો.મી. જમીનને વાણિજ્યના હેતુ સાડું એમ કુલ મળીને ૪૦૧૬ ચો.મી. જમીનને બીનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં-૨૦૫૫૮ થી તા.૧૭/૧૧/૨૦૧૮ નાં રોજથી પડેલ છે.
- (૪) ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી.-૦-૫૩-૬૨ યાને કે ૫૩૬૨ ચો.મી. ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨ ની ૨૯૧૬ ચો.મી. રહેણાંકની તથા ૧૧૦૦ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુની એમ કુલ મળી ૪૦૧૬ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (૧) રસિકભાઈ રામાભાઈ પટેલ (૨) કેલાસબેન તે ગોવિંદભાઈ રામાભાઈ પટેલની વિધવા ઔરત (૩) પ્રવિણભાઈ રામાભાઈ પટેલ (૪) નિતીનકુમાર ગોવિંદભાઈ પટેલ (૫) રશમીકાંત ઉર્ફે રશ્મિકાબેન ગોવિંદભાઈ પટેલની દીકરી તથા તે મહેન્દ્રભાઈ પટેલની પત્ની (૬) યોગીનીબેન ઉર્ફે યોગીતાબેન તે ગોવિંદભાઈ પટેલની દીકરી તથા તે મુકેશકુમાર પટેલની પત્ની (૭) મિનાક્ષીબેન તે ગોવિંદભાઈ રામાભાઈ પટેલની દીકરી તથા તે રાકેશભાઈ પટેલની પત્ની અને (૮) આશાબેન ઉર્ફે દિપીકાબેન તે ગોવિંદભાઈ રામાભાઈ પટેલની દીકરી તે ભદ્રેશભાઈ પટેલની પત્ની પાસેથી અમો લખી આપનારે એક વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લીધેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સાહેબશ્રી સમક્ષ અનુક્રમ નં.૬૧૩૨ થી તા.૧૩/૦૫/૨૦૧૮ થી નોંધાયેલ.આમ, ત્યારથી સદરહું જમીન નીલ ડેવલોપર્સની માલિકી, કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.
- (૫) એ રીતેની મજકુર જમીન તેમાં આવેલ તમામ ઝાડ, બીડ, વાડ, કાંટા, શેઢા, ફેન્સીંગ, પાલી, સહિતની અસલ હદ હકકો મુજબની અને અમો જે રસ્તે થઈ હરહંમેશ પગે ચાલીને તથા હરેક પ્રકારનાં સાધનો દ્વારા આવવા જવાનાં હકકો ધરાવીએ છીએ તેવા હકકો સહીતની તથા તેનાં બીજા જે જે હકકો હોય તે તમામ હકકો સહીતની અસલ હદ હકકો મુજબની સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી.-૦-૫૩-૬૨ યાને કે ૫૩૬૨ ચો.મી. ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨ ની ૨૯૧૬ ચો.મી. રહેણાંકની તથા ૧૧૦૦ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુની એમ કુલ મળી ૪૦૧૬ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે નીલ ડેવલોપર્સ પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી અસલાલી-૧૧ સમક્ષ અનુ.નં.૬૬૦૮ થી તા.૦૭/૦૪/૨૦૨૧ થી નોંધાયેલ અને તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નોંધ નંબર.૨૧૮૪૪ થી તા.૧૮/૦૬/૨૦૨૧ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ આમ ત્યારથી અને તેવી રીતે અમો લખી આપનાર સદરહું જમીનના માલિક, કબજેદાર તથા ભોગવટેદાર બનેલ.
- (૨૦) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી.-૦-૫૩-૬૨ યાને કે ૫૩૬૨ ચો.મી. ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨ ની ૨૯૧૬ ચો.મી. રહેણાંકની તથા ૧૧૦૦ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુની એમ કુલ મળી ૪૦૧૬ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખીઆપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

...૫...

સદરહું જમીનમાં રોડ, રસ્તા, સીડી, પેસેજ વિગેરે મુકી જુદા જુદા ક્ષેત્રફળના ફ્લેટો તથા દુકાનોની યોજનાનું આયોજન કરવા સાડું પે અંગેના બાંધકામના પ્લાનો તૈયાર કરાવી તેના બાંધકામના પ્લાનો જરૂરી ઓથોરીટી સમક્ષ મંજૂર કરવા સાડું રજૂ કરેલ, અને તેવા જુદા જુદા ક્ષેત્રફળના ફ્લેટોના બાંધકામના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તેમના

- (૧) બ્લોક નં. A કેસ નં.—BLNTS/SZ/200421/CGDCRV/A4819/RO/M1 જેનો રજાચિક્રી નં.—05057/200421/A4819/RO/M1 થી તારીખ : ૦૪-૦૮-૨૦૨૧નાં રોજ મંજૂર થયેલ છે.
- (૨) બ્લોક નં. B+C કેસ નં .—BLNTS/SZ/200421/CGDCRV/A4820/RO/M1 જેનો રજાચિક્રી નં.—05057/200421/A4820/RO/M1 થી તારીખ : ૦૪-૦૮-૨૦૨૧નાં રોજ મંજૂર થયેલ છે.
- (૩) બ્લોક નં. D કેસ નં.—BLNTS/SZ/200421/CGDCRV/A4821/RO/M1 જેનો રજાચિક્રી નં.—05057/200421/A4821/RO/M1 થી તારીખ : ૦૪-૦૮-૨૦૨૧નાં રોજ મંજૂર થયેલ છે.

એકતરફવાળાએ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર:—..... થી તારીખ:—.....ના રોજ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ હે.આરે.યો.મી.—૦-૫૩-૬૨ યાને કે ૫૩૬૨ ચો.મી. ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨ ની ૨૮૧૬ ચો.મી. રહેણાંકની તથા ૧૧૦૦ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુની એમ કુલ મળી ૪૦૧૬ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તથા એકતરફવાળાએ આર્કીટેક્ટ શ્રી વિરલ બી. પટેલ ની નિમણુંક કરેલ છે. જે જમીન ઉપર "નીલકંઠ ગ્રીન્સ" નામે ઓળખાતી રહેણાંકી ઉપયોગી ફ્લેટોની સ્કીમ મુકેલ છે.

તમો વેચાણ લેનાર મજકુર "નીલકંઠ ગ્રીન્સ" નાં નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં દાખલ થવા ઈચ્છા ધરાવતા હોવાથી વેચાણ આપનારે સદરહું જમીન અંગે કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ, મંજૂર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસની પરવાનગી, બીનખેતીની પરવાનગી, ૭/૧૨ના ઉતારાની નકલો, સીટી સરવે ની નકલ, ગામ નમૂના નં.૬ ના હકક પત્રકની નકલો, ફોર્મ નં. ૨ વિગેરે તમામ પેપર્સની નકલો વેચાણ લેનારને આપેલ છે. અને તે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસીને કબુલ મંજૂર રાખેલા છે.

....૬....

(૬)

સદર સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સકેશન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર.૬ હકકપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોર્ન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તથા સમંતી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહું મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

સદર જમીન ઉપર લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ થી સાતમા માળનું બાંધકામ કરેલ છે.

અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કબજા વગરનો બાનાખત કરી આપેલ જે અમદાવાદના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી અસલાલી-૧૧ સમક્ષ અનુ.નં.....થી તા.....ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કિટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલીકી હકકો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપૂર્ણ સમજ લખી આપનાર લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહું મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી રાખેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરેલ છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરીને સમક્ષ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદર મિલકતો કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી છે અને કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે. વેચાણ લેનારે અમો લખી આપનાર પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી.-૦-૫૩-૬૨ યાને કે ૫૩૬૨ ચો.મી. ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨ ની ૨૯૧૬ ચો.મી. રહેણાંકની તથા ૧૧૦૦ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુની એમ કુલ મળી ૪૦૧૬ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "નીલકંઠ ગ્રીન્સ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનાબ્લોકના માળ પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર :ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મીલકત તથા સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ આશરે.....ચો.મી તથાચો.મી છે. બાલ્કનીમાં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરે.....ચો.મી છે તે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેંચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે.....ચો.મી જમીન સહીતની મિલકતજેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર મિલકત" અગર "સદરહું મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.તે મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

...૭...

સદરહું મિલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને રૂા...../—(અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, સદરહું મિલકતમાં બાલકની આવેલી છે અને તેનું માપ ચો.મી....., તથા છે જેની કિંમત ઉચ્ચક રૂપિયા..... પુરા પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે અને વોશ એરીયા ચો.મી. નો આવેલો છે જેની કિંમત ઉચ્ચક રૂપિયા..... પુરા પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે. સદર કિંમતમાં મજીયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત રૂા.....નો સમાવેશ થાય છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી. અને તે કિંમત સદરહું મિલકત વેચાણ લેનારે વેચાણ લેવાનું કબુલ રાખેલ છે, જેથી આજરોજ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સદરહું મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારનાં નામથી લખી આપવા જણાવવાથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારના નામની — તરફેણમાં મજકુર મિલકતો આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવાનું નકકી કરેલ છે.

વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે મુજબ મળેલ છે.

રકમ રૂપિયા	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
રૂા...../—(અંકે રૂપિયા પુરા)			

એ રીતે ઉપર મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે. (જે મલ્યા હોવાનું વેચાણ આપનાર તથા સંમતી આપનાર આથી કબુલ કરે છે. તેમજ તેની પહોંચ સ્વીકારે છે) જેથી મજકુર મિલકત વેચાણ લેનારની વિનંતીથી વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપે છે. તેમજ મજકુર મિલકતનો માલીકી હકકે ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે. જે મજકુર મિલકતનો વેચાણ લેનારે સ્થળ ઉપર જોઈ તપાસીને કબજો સંભાળી લીધેલો છે અને વેચાણ લેનાર આથી સદરહું વેચાણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે રીતે મજકુર મિલકતના વેચાણ લેનાર કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર બનેલા છે.

સદરહું મિલકતમાં ઉપર મુજબ મળેલ અવેજમાં ટેક્સનો સમાવેશ થતો નથી યાને કે ગુડસ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ ટેક્સ અંગેની પુરેપુરી જવાબદારી તમો લખાવી લેનાર ની રહેશે.

...૮...

(૮)

સદરહું પ્રોજેક્ટ માં બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો એકતરફવાળાનો એટલે કે પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાનો રહેશે.

સદરહું સ્કીમમાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને જણાવ્યા પ્રમાણે ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ તથા લીફ્ટ વિગેરે ના માલસામાન ઉપયોગ તમોને “એનેક્સર” માં જણાવ્યા પ્રમાણે ની ગુણવત્તાનોજ કરેલ છે સદરહું માલસામાન માં જો અછત થઈ હોય તો તેને સમાન કંપનીના માલસામાનનો ઉપયોગ કરવામાં આવેલ છે.

(૨૧) લખી આપનાર, આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.

- (એ).. લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે. અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (બી).. લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી).. સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મઝીયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- (ડી).. લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરીનથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

...૯...

- (ઈ).. લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહું મિલકતના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- (એફ).. લખી આપનાર ખાતરીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહું મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- (જી)..ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકારશ્રી તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.
- (ર૨).. લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનસીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર-મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.
- (ર૩).. લખાવી લેનાર, દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહું મિલકતમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે. અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુકવાની રહેશે.
- (ર૪).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે ચુકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું મિલકત કે તેનો કોઈભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.
- (ર૫).. સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે એકતરફવાળાએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમણી તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જીસ માટે રૂપિયા..... પુરા લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૦)

(૨૬).. સદરહું મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાનાં પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત અથવા સદરહું બીલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગીરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગીરી ગુણવત્તા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળાએ વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૨૭).. સદરહું મિલકતમાં લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહું મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહું મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહું મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે. તથા વેચાણ આપનારે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગે પ્રોજેક્ટ લોન આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લીમીટેડમાંથી મેળવેલ છે અને જેથી કરીને સદર ફાઈનાન્સ કંપનીએ સદર જમીન તથા પ્રોજેક્ટના વેચાણ થયેલ અને વેચાણ થતા સિવાયના યુનીટો ઉપર પોતાનો બોજો દાખલ કરેલ છે અને તે અંગેનું મોરગેજ અમદાવાદના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી અસલાલી-૧૧ સમક્ષ તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર.૧૭૯૬ થી નોંધવામાં આવેલ.

(૨૮).. સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એકતરફવાળા યાને લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી સોંપવાનો છે.

(૨૯).. સદરહું સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/ નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૩૦).. અવેજ ની રકમ પુરેપુરી અમો લખી આપનાર ને તમો લખાવી લેનાર ન ચુકવો ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

(૩૧).. સદરહું મિલકત અંગેનાં સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૩૨).. સદરહું મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/મઝીયારા/કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યોને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહું મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી.ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાના રહેશે.

(૩૩).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહું મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહું મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૩૪).. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દનાં અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવાં સંજોગોમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ થાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૫).. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદસિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૬).. આ વેચાણ દસ્તાવેજના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૩૭).. આ વેચાણ દસ્તાવેજનું જયુરીડિકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૮).. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવાની તમામ નોટીસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈ ડી/ અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

આ કરાર કર્યા થઈ, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૯).. સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૦).. આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

પરિશિષ્ટ

.....
રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નંબર : ૪૮૬ ની કુલ હે.આરે.યો.મી.-૦-૫૩-૬૨ યાને કે ૫૩૬૨ ચો.મી. ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨ ની ૨૯૧૬ ચો.મી. રહેણાંકની તથા ૧૧૦૦ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુની એમ કુલ મળી ૪૦૧૬ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "નીલકંઠ ગ્રીન્સ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનાબ્લોક નં..... માળ પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર :ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકત તથા સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ આશરે.....ચો.મી તથાચો.મી છે. બાલ્કનીમાં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરે.....ચો.મી છે તે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેંચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે.....ચો.મી જમીન સહીતની મિલકત.

.....
મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ ફ્લેટવાળી મિલકતના ખુંટચારની વિગત:-

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

(૧૩)

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

SIDE VIEW

5X7 INCH

COLOUR PHOTOGRAPH

મિલકત લેનારની સહી :

.....

મિલકત આપનારની સહી :

(૧૪)

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

SIDE VIEW

5X7 INCH

COLOUR PHOTOGRAPH

મિલકત લેનારની સહી :

.....

મિલકત આપનારની સહી :

(૧૫)

તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીકોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ—દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વખતો વખતના ડાયરેક્ટર્સ તથા ઓથોરાઈઝ રીપ્રેસેન્ટેટીવ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ તારીખ.....,ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.
અત્રે મતુ અત્રેશાખ

એકતરફવાળા:

સાક્ષીઓ:

.....
નીવ ઈન્ફા એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેનાં ભાગીદાર
શ્રી સંજય નટુભાઈ બરોલિયા

.....

.....

(૧૬)

ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું પરીશિષ્ટ

વેચાણ આપનારા:

ફોટો

ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન

.....
નીચે ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેનાં ભાગીદાર
શ્રી સંજય નટુભાઈ બરોલિયા

વેચાણ લેનાર

.....