

॥ SHREE GANESHAYA NAMAHA ॥
REVISED-121023



॥ SHREE GANESHAYA NAMAHA ॥

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે-વાડજની સીમના સર્વે નંબર-૩૩૩/૧/૨ ની ૨૩૩૩ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની ૧૪૦૦ ચો.મી. બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “ARJUN ARENA” ના નામથી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેના ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર- ના ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના કોન્ટ્રીફાઈનિશ (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની ૧૪૦૦ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્ક સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ.

અંકે રૂપિયા

પુરાનો.

એકતરફવાળા :
વેચાણ આપનાર

“NISHKA INFRASTRUCTURE”
(PAN : AAUFN 2504L)

રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :- ૧૦૧, સાથ, સ્થાપના
કોમ્પ્લેક્સ, અંકુર ચાર રસ્તા પારો, નારણપુરા,
અમદાવાદના લેના વલી અને તરફથી
લેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(Aadhar No.)
પુત્ર ઉમરના, ઇંધો-વેપાર, ઇર્મો-
રહેવાસી :-

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અગર
વેચાણ આપનાર યાને “એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં
આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો “એકતરફવાળા” ના
હાલના વખતોવખતના ભાગીદારી પેટીનો તથા એકતરફવાળા
ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ
એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :
વેચાણ લેનાર

(PAN :)
(Aadhar No.)
પુત્ર ઉમરના, ઇર્મો-
રહેવાસી :-

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો”
અગર વેચાણ લેનાર યાને “બીજીતરફવાળા” એ રીતે
સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો
“બીજીતરફવાળા” નો હાલના વખતોવખતના વંશ, વાલી,
વારસો, એસાઈનીઓ એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,
સક્સેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨
(વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે-વાડજની સીમના સર્વે નંબર-
૩૩૩/૧/૨ ની ૨૩૩૩ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯
(નારણપુરા)માં થતાં લેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની

૧૪૦૦ ચો.મી. બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “ARJUN ARENA” ના નામથી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેના ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર- ના ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની ૧૪૦૦ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીન ના હક્ક સહિતની મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાનું બાંધકામનું કોગ્રફી આશરે ચોરસમીટર છે. સદરહુ મિલકત ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

- (૨) નવનિર્માણ આંદોલન સમયે મોજે-વાડજની સીમનું તમામ રેકર્ડ નાશ પામેલ અને ત્યારબાદ મહેસુલ વિભાગ, ગુજરાત સરકારના પત્ર મુજબ નવું રેકર્ડ તૈયાર કરવામાં આવેલ અને તે નવા રેકર્ડ મુજબ સર્વે નંબર-૩૩૩/૧ ની ૪૬૬૫ ચો.મી. જમીન બોધાભાઈ ધરમદાસના નામે માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૧૦૦૦૧ થી પડેલ છે.
- (૩) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બાબુલાલ શીવલાલ તથા ધરમચંદ શીવલાલે તેના જમીન માલીક બોધાભાઈ ધરમચંદ પાસેથી તા.૧૫/૦૪/૧૯૬૯ ના રોજથી અનુક્રમ નં.૪૦૯૩ થી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૦૪૬૯ થી તા.૨૫/૧૧/૧૯૭૪ ના રોજથી કરવામાં આવેલ.
- (૪) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહખાતેદાર ધરમચંદ શીવલાલ ચોકસીનું તા.૦૬/૦૨/૧૯૮૪ ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) મૃગેશ ધરમચંદ ચોકસી તથા (૨) વિનોદ ધરમચંદ ચોકસી, (૩) ચંચળબેન ધરમચંદ શિવલાલની વિધવા, (૪) કોકીલાબેન ધરમચંદ તથા (૫) બેલાબેન ધરમચંદના નામો વારસાઈથી નોંધ નં.૧૫૧૨૬ થી તા.૦૩/૦૫/૧૯૮૬ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.
- (૫) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહખાતેદાર બાબુભાઈ શીવલાલ ચોકસીનું તા.૧૬/૦૯/૨૦૦૬ ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધી લીટીના

વારસદારો તરીકે (૧) સવિતાબેન બાબુભાઈ પટેલ (૨) રજનીકાંત બાબુભાઈ પટેલ, (૩) સુમતીબેન બાબુભાઈ પટેલ તથા (૪) મીનાબેન બાબુભાઈ પટેલના નામો વારસાઈથી નોંધ નં.૨૦૧૧૭ થી તા.૦૭/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૩૩૩/૧ ની ૪૬૬૫ ચો.મી. જમીન પૈકી વણ વહેંચાયેલ ૧/૨ હિસ્સાની ૨૩૩૨.૫૦ ચો.મી. જમીન (૧) અર્થિત લાભુભાઈ ભટ્ટ, (૨) કુમુદલતા લાભુભાઈ ભટ્ટ તેના અગાઉના જમીન માલીકો (૧) મૃગેશ ધરમચંદ ચોકસી તથા (૨) વિનોદ ધરમચંદ ચોકસી, (૩) ચંચળબેન ધરમચંદ શિવલાલની વિધવા, (૪) કોકીલાબેન ધરમચંદ તથા (૫) બેલાબેન ધરમચંદ પાસેથી તા.૨૪/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજથી અનુક્રમ નં.૩૨૭૮ થી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૨૦૩૪૩ થી તા.૧૧/૦૯/૨૦૦૭ ના રોજથી કરવામાં આવેલ.

(૭) ત્યારબાદ મે.ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, અમદાવાદના પત્રક નં.ડી.એસ.ઓ./ડી.આર.કે./પુ.પ./૭૧/૧૩-૧૪ થી તા.૦૬/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ પુરવણી પત્રક નં.૭૧ મુજબ સદરહુ સર્વે નં.૩૩૩/૧ ની ૪૬૬૫ ચો.મી. જમીન અંગે હિસ્સા દુરસ્તી કરવા હુકમ કરેલ. તે હુકમ મુજબ સર્વે નંબર-૩૩૩/૧/૧ ની ૨૩૩૨ ચો.મી. જમીન મહેન્દ્ર રામાભાઈ પટેલ તથા અન્યની માલીકીની આવેલ છે તથા સર્વે નંબર-૩૩૩/૧/૨ ની ૨૩૩૩ ચો.મી. જમીન (૧) અર્થિત લાભુભાઈ ભટ્ટ તથા (૨) કુમુદલતા લાભુભાઈ ભટ્ટની માલીકીની આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૨૩૭૯૪ થી તા.૧૩/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજથી કરવામાં આવેલ.

(૮) ત્યારબાદ મોજે-વાડજની સીમના સર્વે નંબર-૩૩૩/૧/૨ ની ૨૩૩૩ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તેનું ૧૪૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૯) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૩૩૩/૧/૨ ની ૨૩૩૩ ચો.મી. જમીન પૈકી વણ વહેંચાયેલ ૧/૨ હિસ્સાની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા) માં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની ૧૪૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ ૭૦૦ ચો.મી.ની જમીન અંગે (૧) સવિતાબેન બાબુભાઈ પટેલ (૨) રજનીકાંત બાબુભાઈ પટેલ, (૩) સુમતીબેન બાબુભાઈ પટેલ તથા (૪) મીનાબેન બાબુભાઈ પટેલે સર્વે પોતે તથા પોતાના એચ.યુ.એફ.ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે (૧) અર્થિત લાભુભાઈ ભટ્ટ તથા (૨) કુમુદલતા લાભુભાઈ ભટ્ટની તરફેણમાં

તેઓના પોષાતા હક્ક, હિસ્સા અનુક્રમ નં.૧૪૧૫ થી તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૯ના રોજથી રજીસ્ટર્ડ અવેજી હક્ક રીલીઝના લેખથી રીલીઝ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૨૫૫૧૩ થી તા.૦૮/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજથી કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૩૩૩/૧/૨ ની ૨૩૩૩ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની ૧૪૦૦ ચો.મી.ની જમીનને વાણિજ્યના ઉપયોગ માટે મે. કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નં.૩૦૮૦/૦૭/૧૮/૦૨૧/૨૦૨૦ થી તા.૨૮/૧૨/૨૦૨૦ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૧૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે-વાડજની સીમના સર્વે નંબર-૩૩૩/૧/૨ ની ૨૩૩૩ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની ૧૪૦૦ ચો.મી. બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન (૧) અર્થિત લાભુભાઈ ભટ્ટ, (૨) કુમુદલતા લાભુભાઈ ભટ્ટ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર નિષ્કા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેટીને અનુક્રમ નં.૩૧૧૪ થી તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૬૭૩૦ થી તા.૨૧/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ પડેલ તથા સદરહુ નોંધ તા.૦૧/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૨) સદરહુ મોજે-વાડજની સીમના સર્વે નંબર-૨૬૨/૧ ની ૧૦૦૬૭ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૦૮/૧ ની ૬૦૪૦ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી નીચે મુજબના કેસ નંબરથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. કેસ નંબર-BHNTS/WZ/120723/CGDCRV/A7710/R0/M1 રજા ચિઢી નંબર-04859/120723/A7710/R0/M1 થી તા.૧૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજથી મળેલ છે. એ રીતેના ઉપર કેસ મુજબના કેસ નંબરથી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બીનખેતીની 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 આપનારને નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાયુક્ત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની

યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

- (૧૩) સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ અન્વયે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭ અન્વયે નોંધણી નં.

થી તા.

ના રોજ થી અમદાવાદ

ખાતેની કચેરીમાંથી કરવામાં આવેલ છે.

- (૧૪) સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર અનુક્રમ નં. થી તા. ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે તેની તમામ શરતો બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે ભવિષ્યમાં પણ અમલી રહેશે.
- (૧૫) સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેટી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ કંપનીએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી.
- (૧૬) સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જમિમાં કે અવલ જમિમાં લેવામાં આવેલ નથી. સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી.
- (૧૭) સદરહુ મિલકત કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ સદરહુ મિલકત ઉપર કે અમારા ઉપર ચાલતા નથી કે તે મુજબની કોઈ નોટીસ અમોને મળેલ નથી કે બજેલ નથી.
- (૧૮) સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આપેલ છે.
- (૧૯) સદર સ્કીમના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨ તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ, બી.યુ.પરમીશન, માસ્ટર ફાઈલ વિગેરેની નકલ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલી છે. જે તમો વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસીને મેળવી લીધેલ છે, સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી તેમજ સદરહુ મિલકત પરમીશન મેળવાને તેમજ ટાઈટલ ચોખ્ખા, કલીયર, માર્કેટેબલ, સેલેબલ અને યોગ્ય છે તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ

તેમના આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર તેમજ જે તે વિષયમાં કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે કરાવી લીધેલ છે. ટુંકમાં સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલમાં કોઈ ફાટી નથી તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળા કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે. ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલીકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપૂર્ણ સમજ બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. આ દસ્તાવેજનો ડ્રાફ્ટ એપ્રુવડ કરીને આપેલ છે અને બીજીતરફવાળા સદર ડ્રાફ્ટ મંજૂર કરેલ હોઈ આ ફાઈનલ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેથી સદર દસ્તાવેજ બાબતે બીજીતરફવાળાએ હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈ, વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે.

(૨૦) સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ રીતે પુર્ણ થઈ ગયેલ છે તેમજ સ્પેસીફિકેશન વિગેરેમાં જણાવ્યા મુજબનું બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ વિગેરે સારી રીતે અને યોગ્ય ગુણવત્તાવાળા વાપરવામાં આવેલ છે. સદર મઝીયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓ વેચાણ આપનારે પરીપુર્ણ કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને વિનંતી કરેલ અને જણાવેલ કે, આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે અથવા સદરહુ સ્કીમની કોઈપણ જોગવાઈઓ ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય ગુંચ કે પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થશે તો તેનો નિકાલ રેરા કાયદાની જોગવાઈઓને આધીન તેના મારફતે લાવવાનો રહેશે તેમ જણાવીને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે અમોને જણાવેલ હતું અને તેને માન્ય રાખીને અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની જવાબદારીએ તેમની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(૨૧) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

(૨૨) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા

એકતરફવાળાની લેખિતામાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હક્કદાર બનશે વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે વેચાણ લેનાર દ્વારા ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધુજરી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ તથા દિવાલોમાં તોડફોડ વિગેરે કારણસર ઉપરા ઉપરી બાંધેલા યુનીટનાં બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે જેથી આપું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો, વોશીંગ મશીનની ધુજરી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ વધારે પડતો ઉપયોગ કરવો નહીં.

(૨૩) સદરહુ મિલકતના બારી-બારણા લાકડા, લોખંડ તથા એલ્યુમીનીયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસાના ભેજને કારણે ફુલે છે તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તે વખતે બારણા વાખતાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહીં તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતિ છે.

(૨૪) સદરહુ મિલકતની કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયા

પુરા પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકત ફુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ રૂ. અંકે રૂપિયા

પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનારને મળેલ છે. જેની અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને અલગ રસીદ આપી દીધેલ છે. સદર ચેકો પાસ થયેથી આ દસ્તાવેજનો અમલ થયેલો ગણાશે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ચુકવવાની જવાબદારીમાંથી આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ રાખનારને મુક્ત કરીએ છીએ. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ શાંત, ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત આજરોજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને સોંપેલ છે જે તમો વેચાણ રાખનારે સંભાળી લીધેલ છે. કબજો સંભાળ્યા અંગેની કબજા પાવતી વેચાણ

રાખનારે વેચાણ આપનારને કરી આપવાની છે. સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારની તરફેણમાં આજરોજ કરી આપેલ છે.

-: અવેજની વિગત :-

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા

નાા ચેક નાં બાર- થી
તા. ના રોજથી તમો વેચાણ લેનારે
ચુકવી આપેલ છે.

રૂા.	અંકે રૂપિયા	પુરા
(૨૫)	વેચાણ લેનાર દ્વારા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કુલ અવેજની પુરેપુરી રકમ મળી ગઈ છે અને વેચાણ આપનારાઓ પરીશિષ્ટવાળી સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ છે પરંતુ સદરહુ મિલકતનો વપરાશી ઉપયોગ તમો વેચાણ લેનારે બી.યુ. પરમીશન આવે ત્યારબાદ કરવાનો છે જે વેચાણ લેનારને કબ્જુલ મંજૂર છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની સુચના તથા વિનંતીથી વેચાણ આપનારે કરી આપેલ છે તેથી વેચાણ લેનારે તે બાબતે વેચાણ આપનાર સામે ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા અન્વયે કોઈ વાંધો, તકરાર કે ફરીયાદ કરવા-કરાવવાની નથી.	
(૨૬)	આજરોજથી તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકતના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છો. સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનાર વાપરો, ભોગવો, વેચો, સાટો ચા ગીરો આપો ચા તમો વેચાણ લેનાર તમારૂં દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છો. સદરહુ મિલકતમાંથી નવેનીઘ અષ્ટમાંસિદ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ તમો વેચાણ લેનારના નસીબનું છે. વધુમાં અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને લખી આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકતના તમો વેચાણ લેનારના માલીકી કબજા, ભોગવટા ઉપયોગમાં અમો વેચાણ આપનારને લખી આપનાર ભાગીદારી પેટીના વખતોવખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી હરકત કે અટકાયત કરશે-કરાવશે નહીં અને જો કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે.	
(૨૭)	જો કોઈપણ કુદરતી આફતને કારણે બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેવા સમયે બીજીતરફવાળાના સદરહુ મિલકતના	

કાયદેસરના પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવતાના તમામ હક્કો અને રાઈટ ચાલુ અને અમલમાં રહેશે અને બીજીતરફવાળા અન્ય પ્રીમાઈસીસ ધારણ કરનારા અન્ય માલીકો સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ નવેસરથી સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સ્વખર્ચે અગાઉ મુજબ જ કરી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જરૂરી તમામ સાથ અને સહકાર આપશે અને તે અંગે જરૂરી તમામ સહીઓ, કબુલાત, સાક્ષીઓ વિગેરે કરી આપશે.

- (૨૮) સદરહુ સ્કીમના કોમન એમેનીટીઝ તથા અન્ય કોમન ખર્ચા (નિભાવ-મેઈન્ટેઈન) માટે વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીની રચના કરવામાં આવનાર છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમો વેચાણ લેનાર આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ જશો, સદર વહીવટી બોડી/ઓથોરીટી દ્વારા ભવિષ્યમાં આકસ્મિક ખર્ચા માટે મેઈન્ટેઈનન્સની જે રકમ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે કોઈપણ પ્રકારનો વિરોધ કર્યા સિવાય તમોએ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ કોઈપણ જાતની આનાકાની કર્યા સિવાય તમોએ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ કોઈપણ જાતની આનાકાની કર્યા સિવાય જમા કરાવવાની રહેશે.
- (૨૯) સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનીટોના વેચાણ દસ્તાવેજના થાય ત્યાં સુધી સદરહુ બિલ્ડીંગના રાખ-રખાવ તેમજ નિભાવ માટે જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે થાય તે તમામ એકતરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ અથવા એક વર્ષ માટે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે લીધેલ રકમમાંથી કરવાના છે.
- (૩૦) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા, તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું પરંતુ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝનો દસ્તાવેજ કરવાનો થાય તો તે અંગેનાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા રજી.ફી. વિગેરેનો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.
- (૩૧) સદરહુ બિલ્ડીંગના કોમન મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ નિભાવ માટે તેમજ વહીવટ માટેની વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીના હોદ્દદારો પાસેથી એન.ઓ.સી. મેળવીને વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત તબદીલ, એસાઈન, મોર્ગેજમાં મુકી શકશે કે સિક્યોરીટીમાં આપી શકશે.

વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીની પરવાનગી વગર કરેલા તમામ કૃત્યો વહીવટી બોડી/ ઓથોરીટીને બંધનકર્તા રહેશે નહીં અને તે તમામ રદ થયેલા ગણાશે.

- (૩૨) સદર સ્કીમમાં બોર બનાવવામાં આવેલ છે અને અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકી બનાવવામાં આવેલ છે ઓવરહેડ ટાંકી સાફ કરવા માટે તથા તે અંગે જરૂરીયાત પડે ત્યારે જાતે કે તે કામના માણસો ધાબા ઉપર જઈ શકશે તથા તેને રીપેરીંગ કે સાફસફાઈ કરી-કરાવી શકશે તેવી જ રીતે યુનીટના ફોયરમાં જવા-આવવા તથા ડ્રેનેજ, લાઈટ, ઇલેક્ટ્રીક વિગેરેના રીપેરીંગ માટે યુનીટ હોલ્ડરો કે તે કામના માણસો જઈ-આવી શકશે કે રીપેરીંગ કરી-કરાવી શકશે પરંતુ તે અંગે જે કોઈ તોડફોડ થાય તે તાત્કાલીક જે તે પક્ષકારે રીપેરીંગ કરાવી મુળ સ્થિતિમાં લાવી દેવાની રહેશે. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ તમામ બાંધકામોના વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી સદરહુ બિલ્ડીંગના રાખ-રખાવ તેમજ નિભાવ માટે જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે થાય તે તમામ એકતરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટમાંથી કરવાના છે.
- (૩૩) સદરહુ બિલ્ડીંગના બહારના કે અંદરના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે તોડફોડ તમોએ કરવાની નથી તેમજ બાલ્કનીમાં બહાર કપડા સુકવવા માટે કોઈપણ પ્રકારની ઍંગલ કે વાયર બિલ્ડીંગની શોભા બગડે તે રીતેની કોઈ પ્રવૃત્તિ તમોએ કરવાની નથી તેમ છતાં જો કરવામાં આવે તો તમારા ખર્ચે તે દુર કરવામાં આવશે. સદર સ્કીમમાં તેમજ સદર બિલ્ડીંગમાં નળ, ગટર, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન વિગેરે માટેની જે લાઈનો નાંખવામાં આવેલ છે તેમાં કોઈ ફેરબદલ કરવાનો નથી એટલે કે તે અંગેની જે લાઈનો નાંખવામાં આવેલ છે તેમાં કોઈ ફેરબદલ કરવાનો નથી એટલે કે તે અંગેની જે લાઈનો નાંખેલ છે તે અન્ય કોઈ જગ્યાએ શીફ્ટીંગ કરી શકાશે નહીં તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે રીતે સદરહુ મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ તે મુજબ તમોએ તેના કાયમી ધોરણે વાપર-ઉપયોગ કરવાનો છે એટલે કે તેમાં કોઈ ફેરફાર તમો વેચાણ લેનાર કરી શકશો નહીં અને તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર કોઈ ફેરફાર કરશો તો તમો વેચાણ લેનારના ખર્ચે સ્કીમના બાકીના મેમ્બરો કે મેઈન્ટેનન્સ-વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીના હોદ્દાઓ મુળ સ્થિતિમાં લાવી શકશે અને તે અંગે થતો તમામ ખર્ચો તથા તેના કારણે બાકીના

મેમ્બરોને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થશે તે તમામ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી તમારી હરકોઈ મિલકતમાંથી વસુલ કરવામાં આવશે. સદરહુ મિલકત જાળવણી તમોએ તમારા ખર્ચે કરવાની છે તેમજ વહીવટી બોડી/ઓથોરીટી મિલકતને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે જે કોઈ નિતિ-નિયમો બનાવે તેનો તમોએ ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો છે અને જો તેના નિયમોનો ભંગ કરો અથવા તેમાં કોઈ અવરોધ કે અંતરાય કરો કે તમારા હિસ્સે આવતી રકમ ભરો નહીં તો વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીના નીતિ-નિયમો મુજબ જે કોઈ દંડ કે પેનલ્ટી કરવામાં આવે તો તે તમો ભરવા માટે સંમત રહેશો તેવી બાંહેધરી અમોને આપેલી છે.

- (૩૪) સદરહુ મિલકતનો વિમો વેચાણ લેનારે ગર્વમેન્ટ માન્ય વિમા કંપની પાસેથી મેળવી લેવાનો છે.
- (૩૫) સદરહુ મિલકતની આગળ-પાછળ કે આજુબાજુમાં ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ તમોએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. સદરહુ “અર્જુન એરેના” નામની સ્કીમના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં તમામ સભ્યોએ હળી-મળીને વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું છે તથા પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારનો શેડ કે દિવાલ કે બાંધકામ કરવાનું નથી કે પાર્કિંગની જગ્યા કપર કરવાની નથી.
- (૩૬) સદરહુ મિલકતમાં આવેલ પાણી, ગટર, ઇલેક્ટ્રીક વિગેરે કનેક્શનો સારી હાલતમાં તમોએ રાખવાના છે અને લીકેજ થાય તે સમયે તાત્કાલીક તેને રીપેરીંગ કે રીનોવેટ કરી સારી હાલતમાં કરવાના છે. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ સંડાસ, બાથરૂમ, ચોકડી, વોશબેઝીન વિગેરે સાફ કરવા એસીડ કે એસીડ જેવો જવલનશીલ પદાર્થનો કે કોઈપણ બનાવટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ મિલકતની ઉપર-નીચે આવેલ સીલીંગ તેમજ સાઈડમાં આવેલ દિવાલોને નુકશાન ના થાય તે રીતે સદરહુ મિલકતનો વાપર, ઉપયોગ વેચાણ લેનારે કે સદરહુ મિલકતના જે તે વખતના માલીકે કરવાનો છે.
- (૩૭) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજે સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી

આપનારને જવાબદાર ન ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પી. ફીટીંગ્સ વિગેરે કરાવવા માટે ફ્રીલ મશીનથી હોલ કે કાણાં કરાવેલ હોય અને તેના કારણે કોઈ નુકશાન થયેલ હોય કે કે થાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

- (૩૮) સદરહુ યોજનામાં જ્યાં સુધી વ્યક્તિગત એસેસમેન્ટ ના થાય ત્યાં સુધી ભરવાનાં ટેક્ષો/બીલ જેવા કે ઇલેક્ટ્રીક સીટી કંપની, કોર્પોરેશન/ પંચાયત ટેક્ષ, પાણી વેરો તેમજ વહીવટી ખર્ચ, ફંડફાળા, ભરણા ઇત્યાદી તમામ બીજીતરફવાળાએ તેમના હિસ્સે આવતી વરાડે પડતી રકમ એકતરફવાળાને આપવાની છે અગર જે તો સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીમાં ભરવાની છે.
- (૩૯) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર, કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર વિગેરેના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે જે કાંઈ મજરે લેવાના થાય કે થતા હોય તો તે વેચાણ લેનારે મેળવી લેવાના રહેશે અને તે બાબતે વેચાણ આપનારે જરૂરી સહીઓ, સર્ટીફિકેટો આપવાના થાય તે આપવાના રહેશે તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની કિંમતમાંથી બીજીતરફવાળાએ જે રકમ એકતરફવાળાને વહેલી ચુકવેલ છે તેટલી રકમ ઉપર પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ વ્યાજની રકમની ગણતરી કરી તેવી રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પરત કરી દીધેલ છે જે વેચાણ લેનારે સમજી વિચારીને મેળવી લીધેલ છે.
- (૪૦) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે બી.યુ.સુધીના તારીખ સુધીના અમોએ ભરેલ છે અને બી.યુ. પછીના ઉપરોક્ત તમામ વેરાઓ તમોએ ભરવાના છે અને રહેશે.
- (૪૧) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
- (૪૨) આ કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ 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.

- (૪૩) આ કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.
- (૪૪) આ કરારના 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.
- (૪૫) વિવાદનું નિરાકરણ પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ રેરા અધિકારીને મોકલવાની રહેશે.
- (૪૬) સદરહું પ્રોજેક્ટનું બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તોનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.
- (૪૭) સદરહું મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારુ થતા તમામ ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે-વાડજની સીમના સર્વે નંબર-૩૩૩/૧/૨ ની ૨૩૩૩ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની ૧૪૦૦ ચો.મી. બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “ARJUN ARENA” ના નામથી ફ્લેટોનું

બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેના ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર-
..... ના ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ
એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર)
મિલકત તથા સદર ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૯૪/૨ ની ૧૪૦૦ ચો.મી. પૈકી
બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચોરસમીટર
જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત તથા સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કની
ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે
ચોરસમીટર છે.

ફ્લેટ નંબર- ના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

- પુર્વ :-
- પશ્ચીમે :-
- ઉત્તરે :-
- દક્ષીણ :-

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી
અક્કલ, હોંશીયારીથી, શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ, દબાણ
વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કરી આપેલ છે. જે અમો વેચાણ
આપનાર ભાગીદારી પેટી તથા પેટીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો
તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ..... માહે સને-૨૦૨૩ ના દીને

અમો એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર લખી આપનાર : -

“NISHKA INFRASTRUCTURE”

તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

એમણે તેમની સહીઓ નીચે સહી

કરનાર બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

(૧)

(૨)